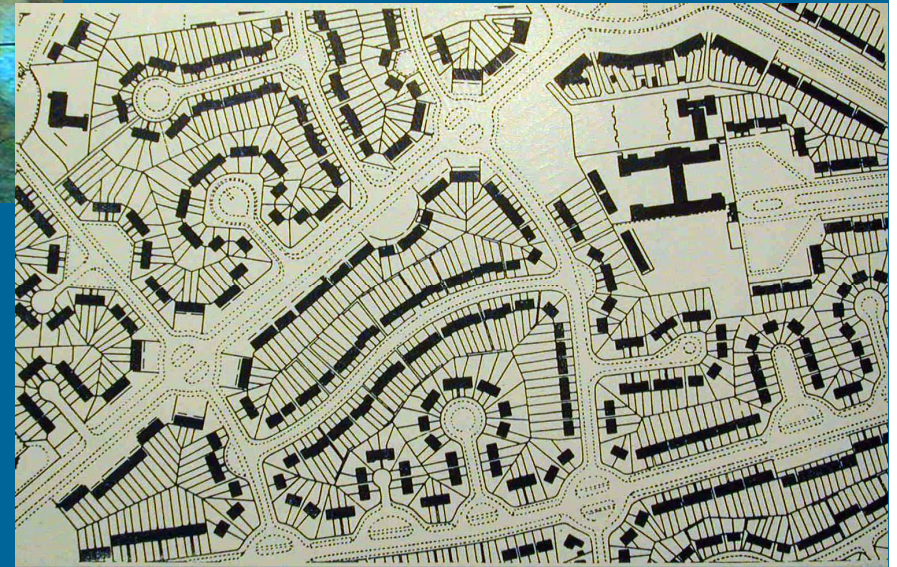
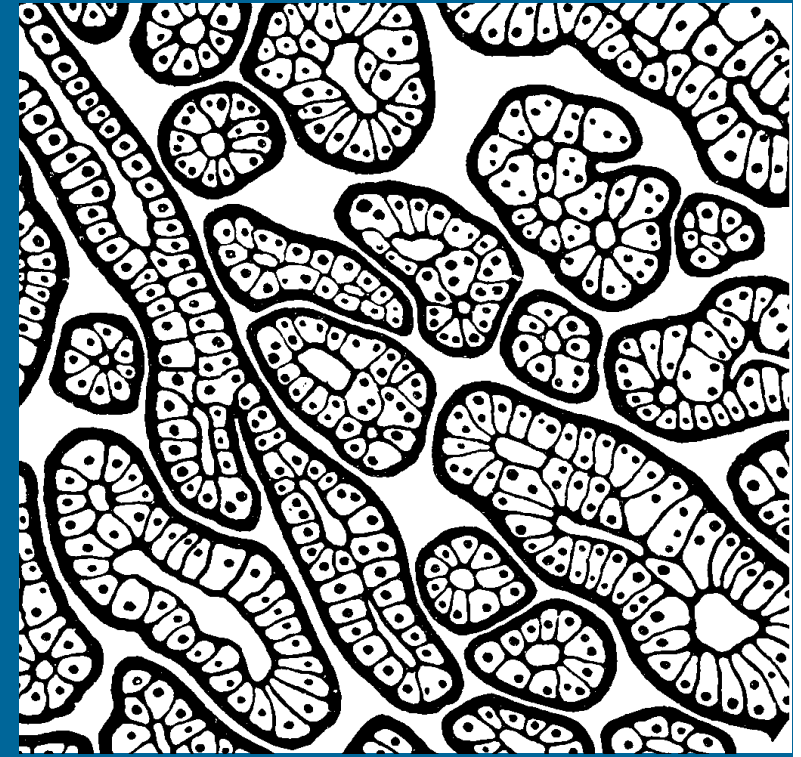
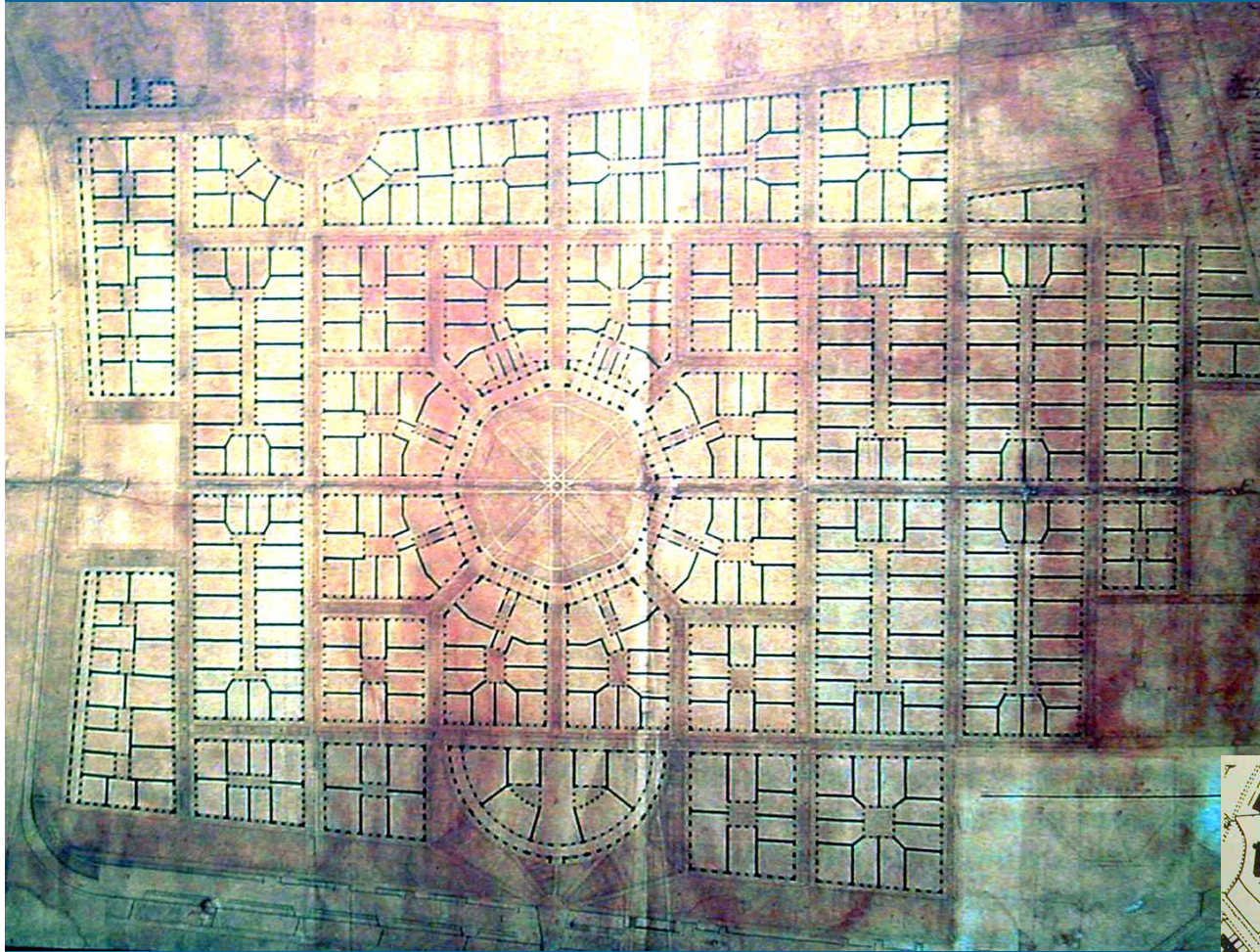


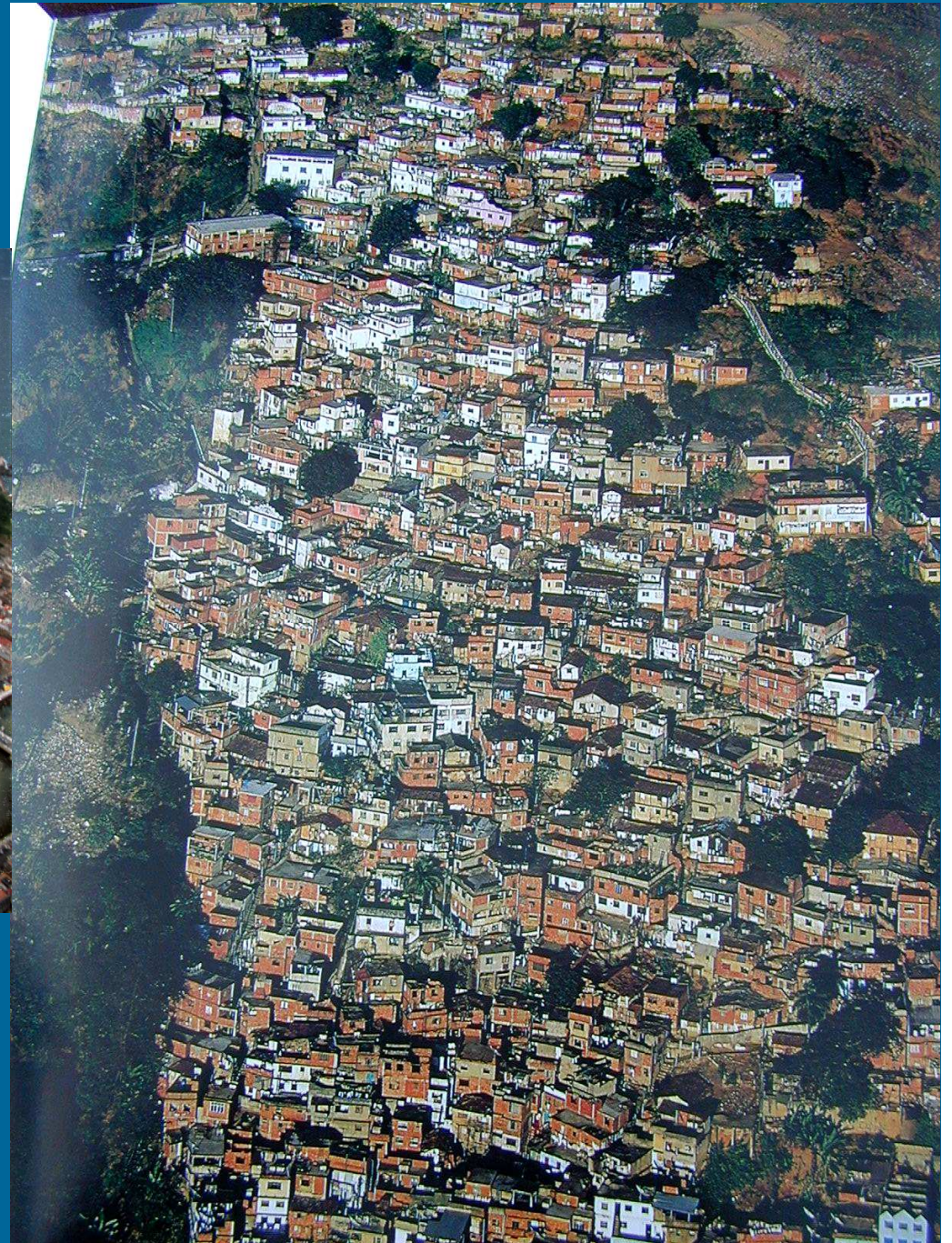
# PARTZELAZIOA ETA JABETZAREN EGITURA



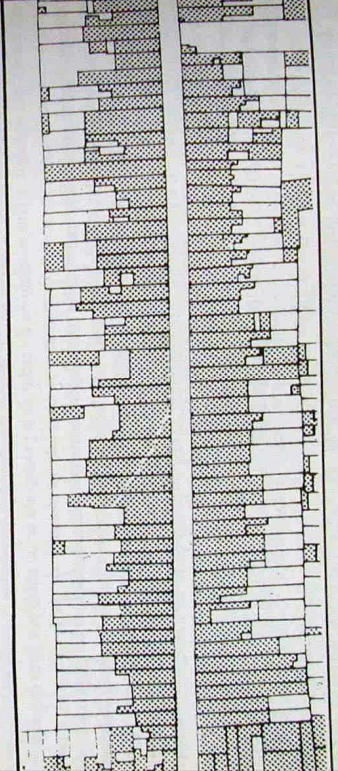
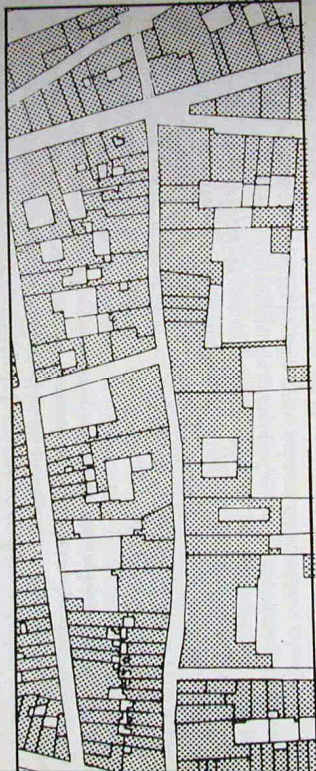
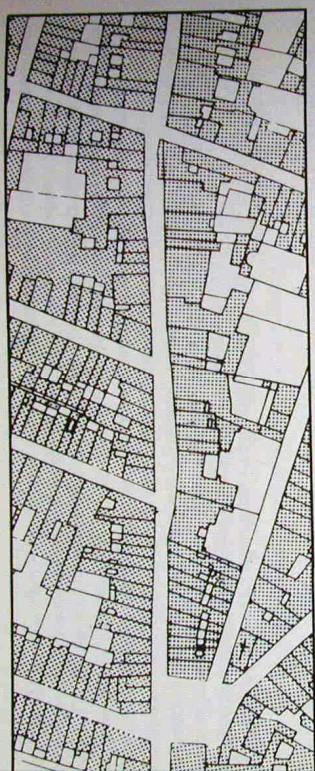
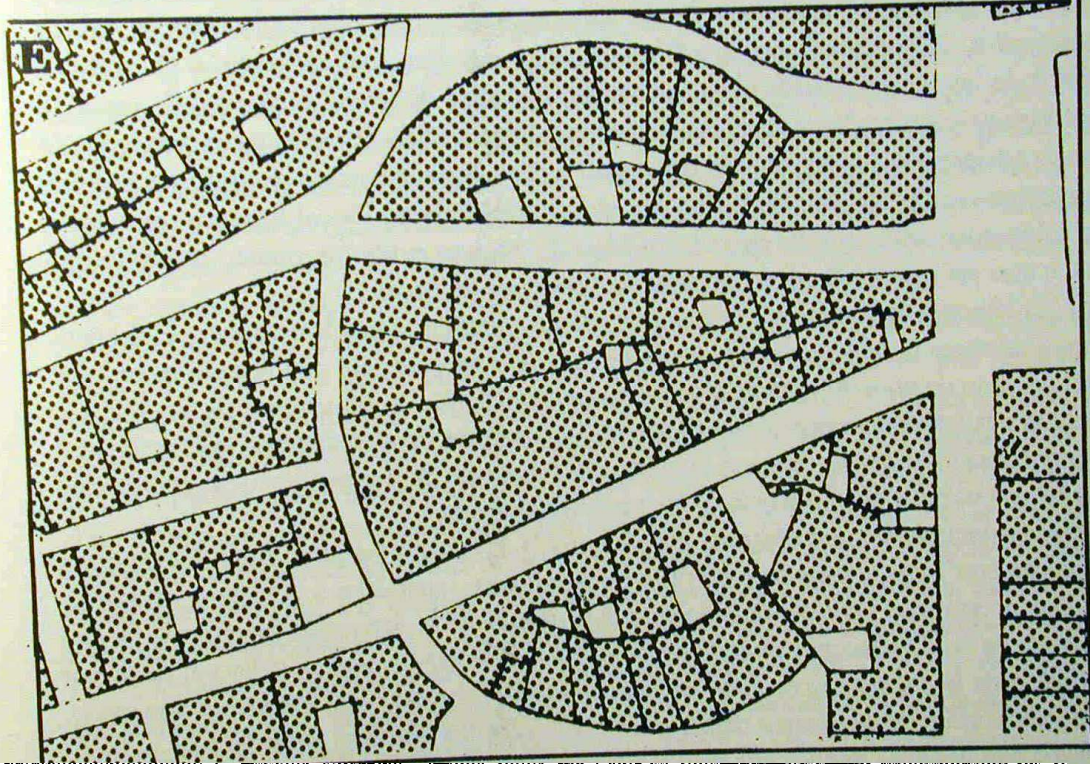












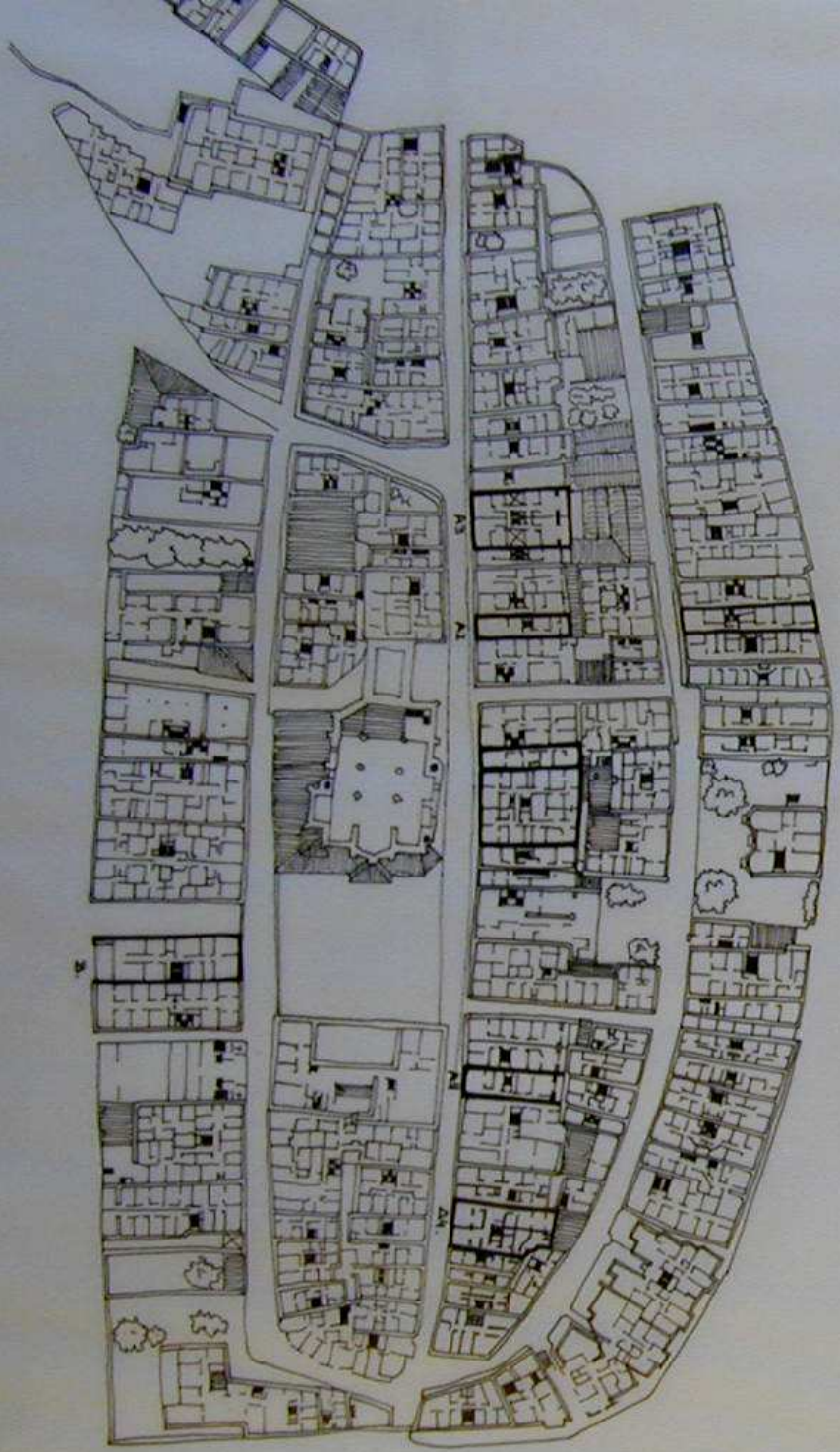


MONDRAGON



Casco Histórico de Mondragón

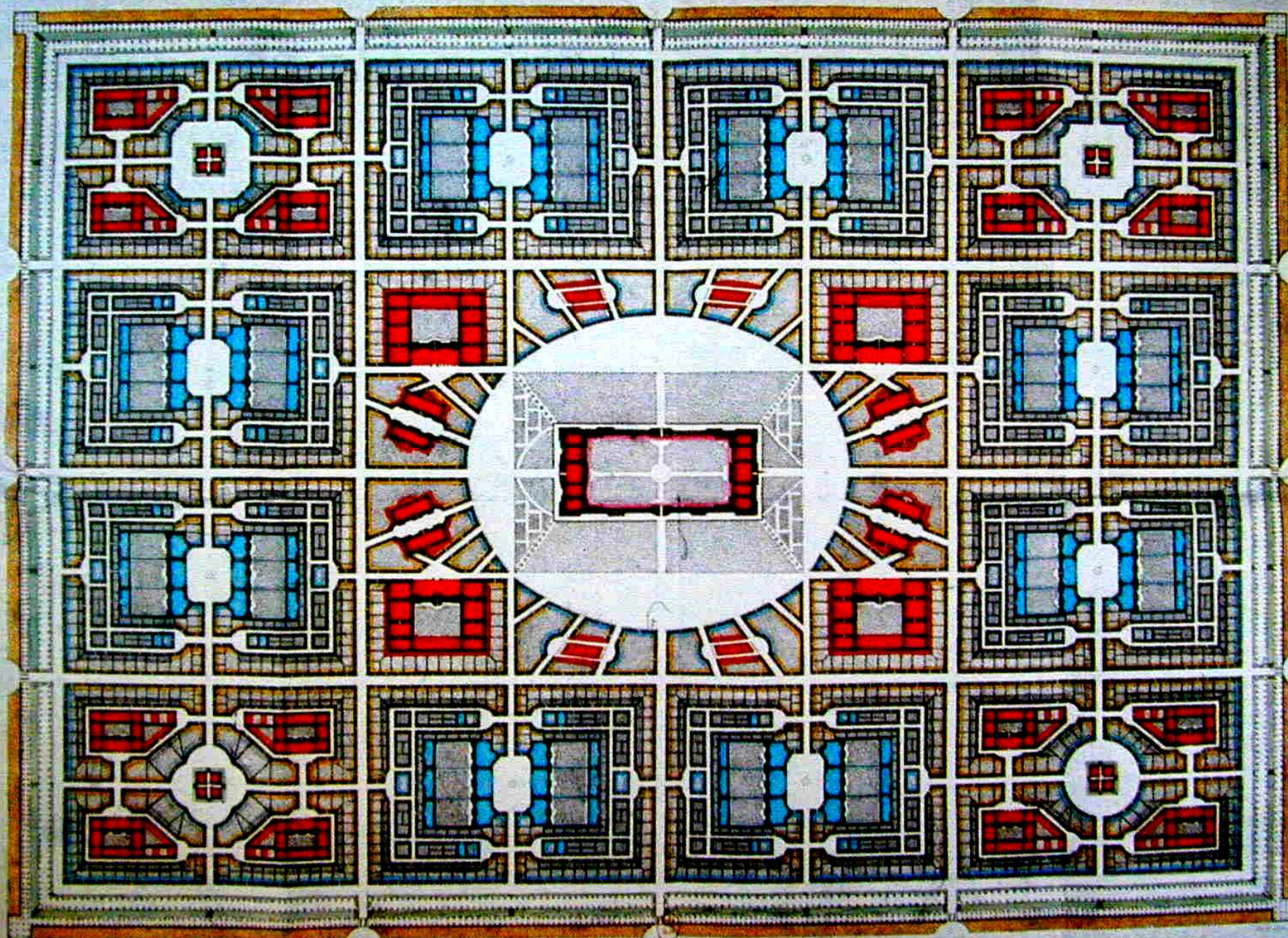
E = 1/1000





# PLAN

d'une Ville de cent mille âmes, qui réunit tous les agrémens et avantages que l'on peut desirer.

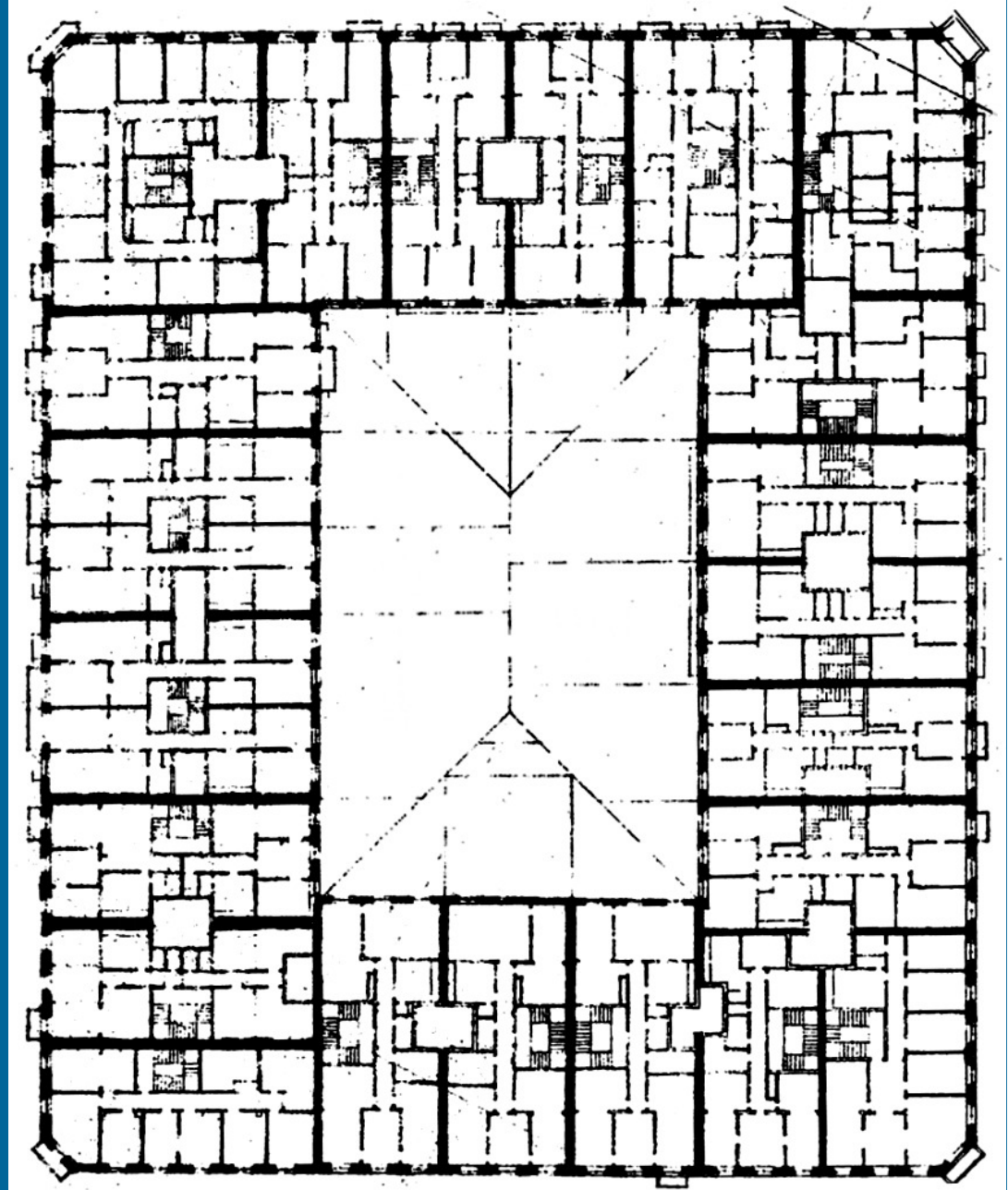
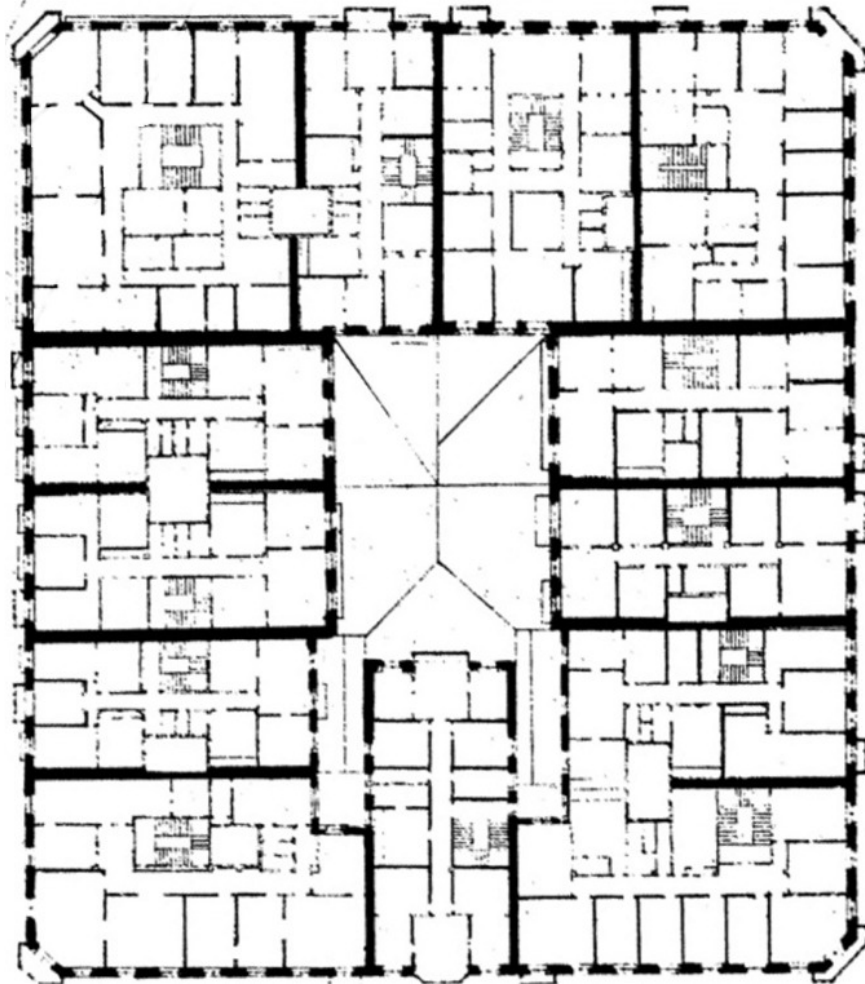


Nota - Comme la ville est de 100 mille âmes, elle ne peut point pour commodité être en forme d'un carré, mais par une disposition de rues et de places qui en rendent un grand nombre, on y donne une forme de 100 mille âmes, qui est la plus convenable à la population.

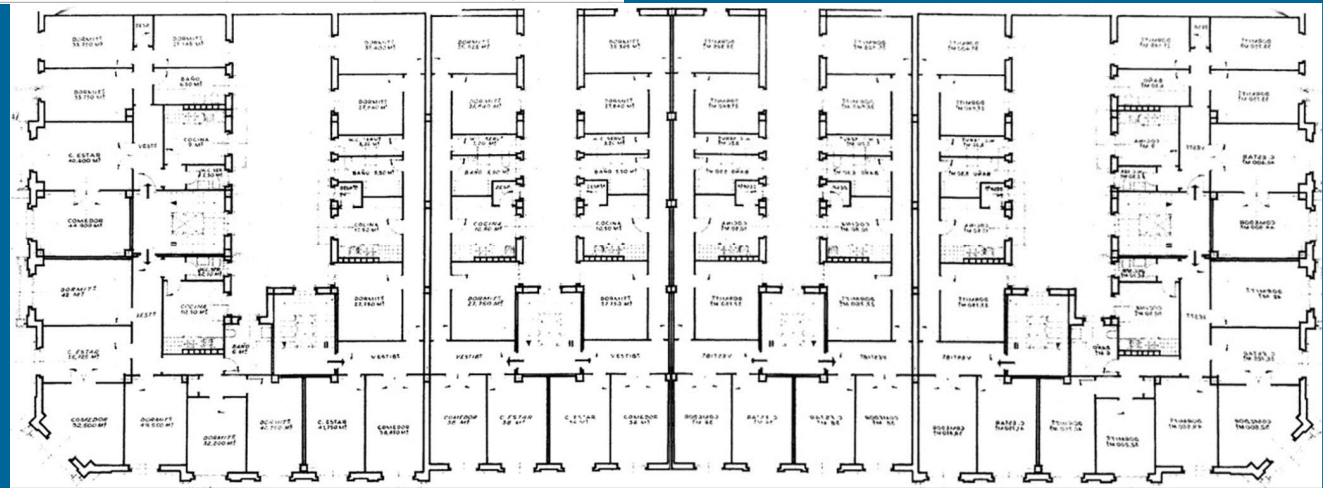
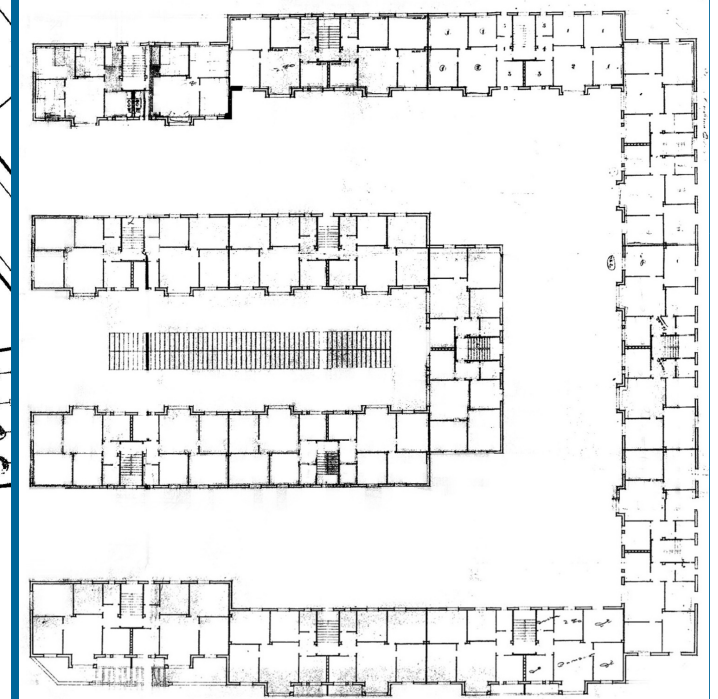
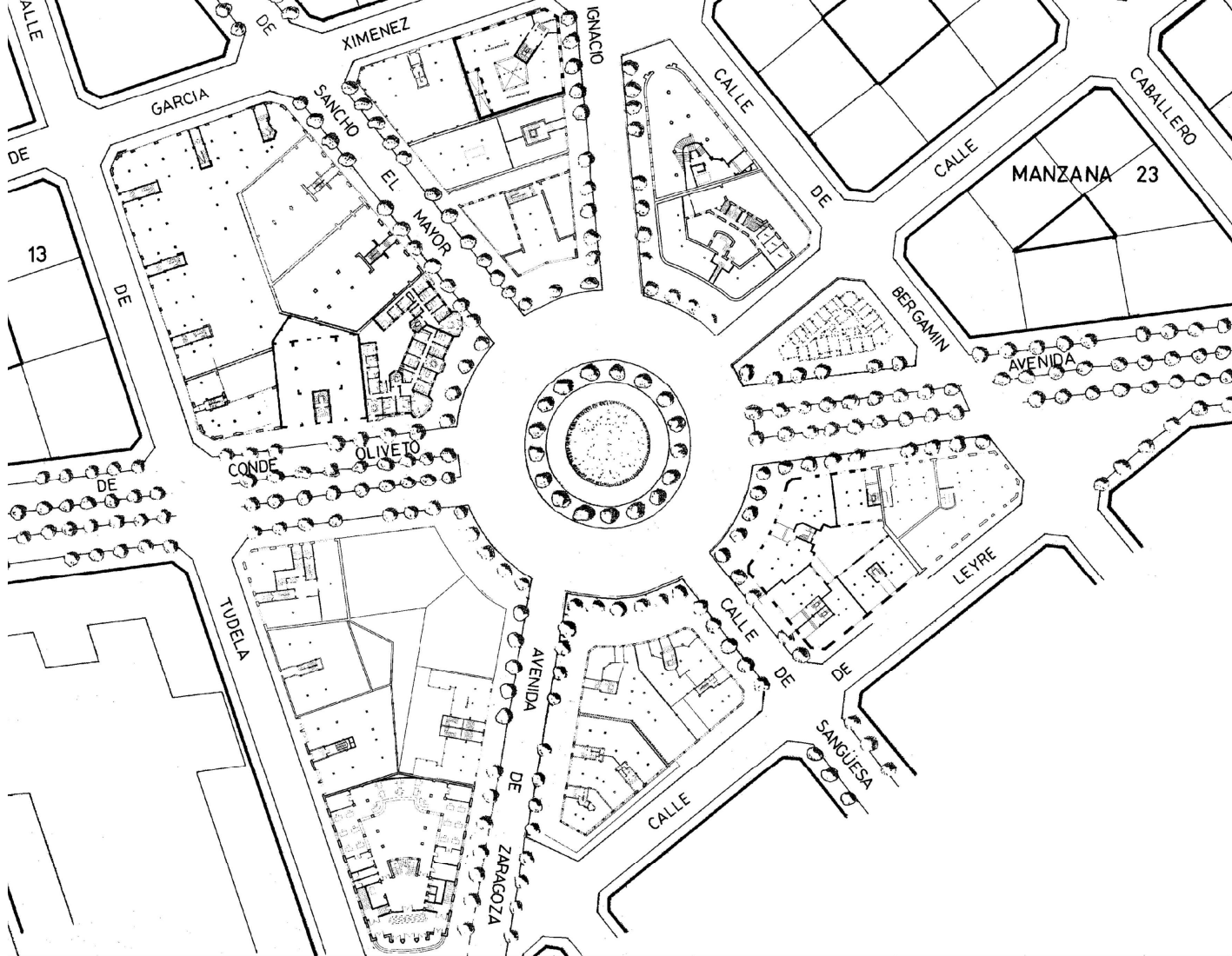




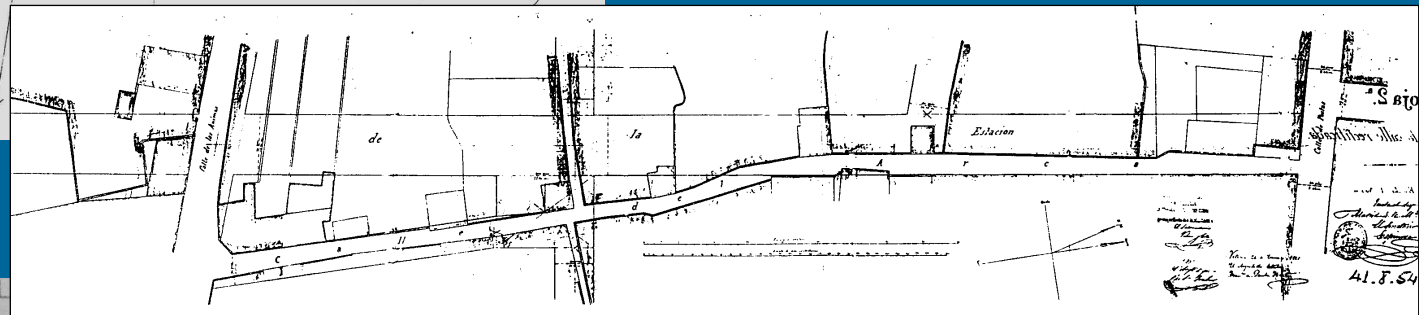
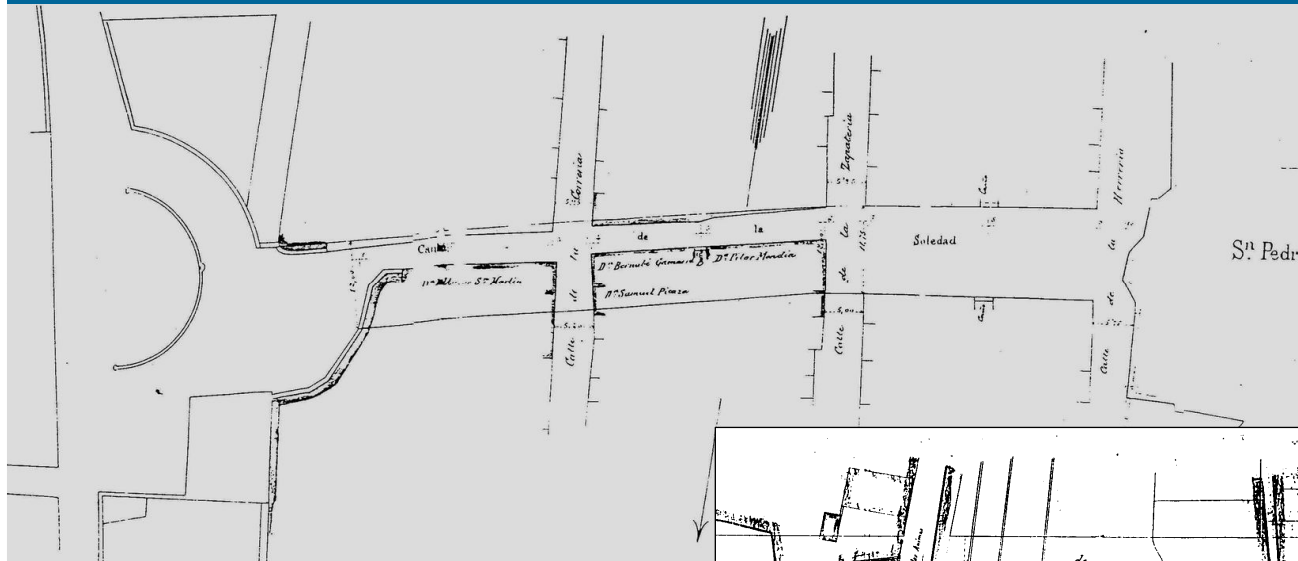


















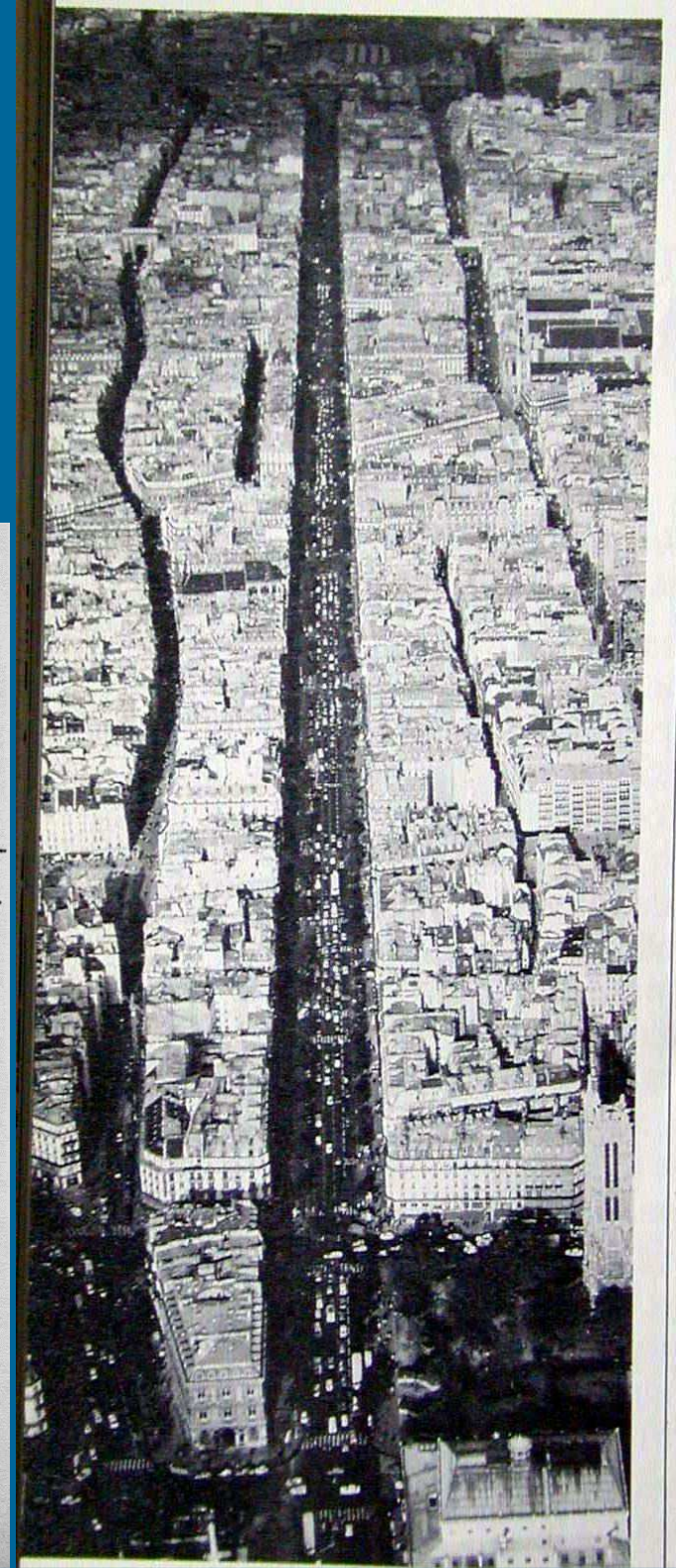
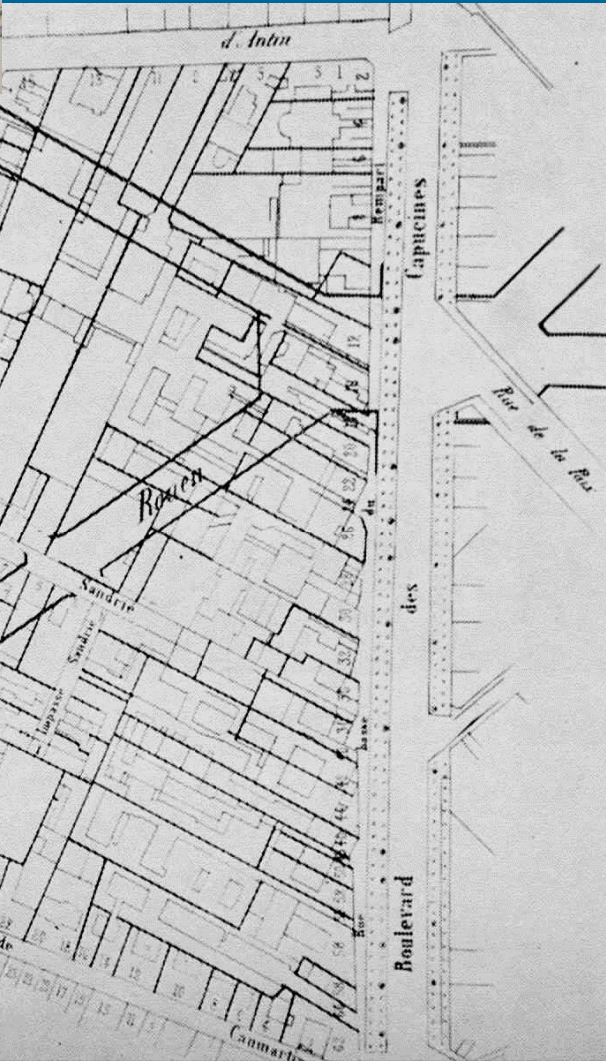




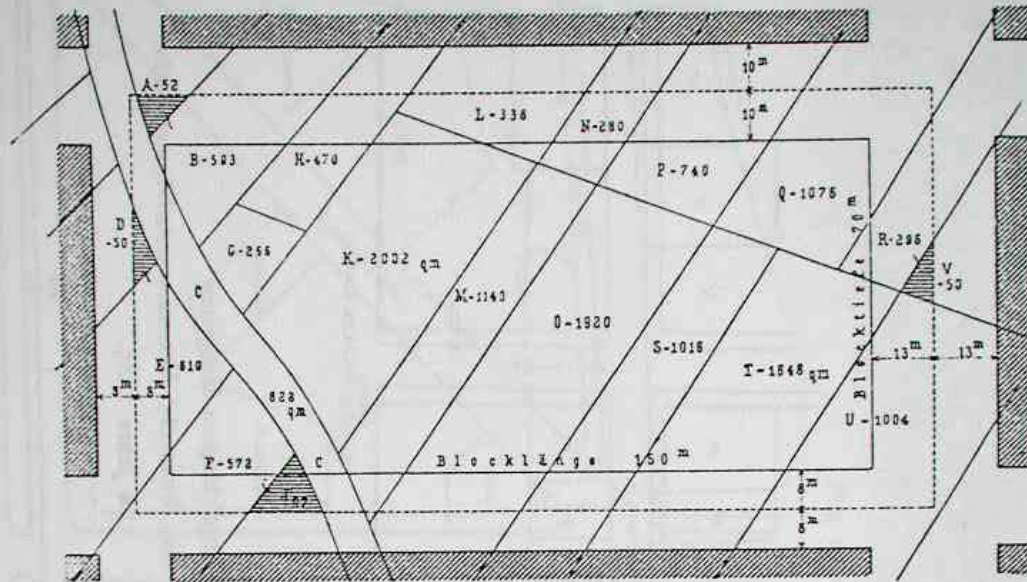






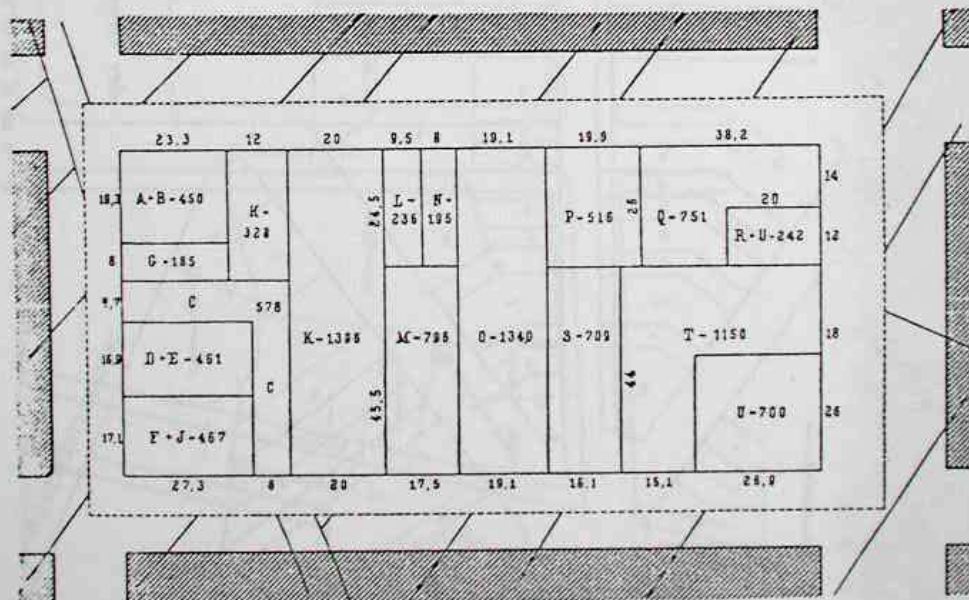


Fig. 524.



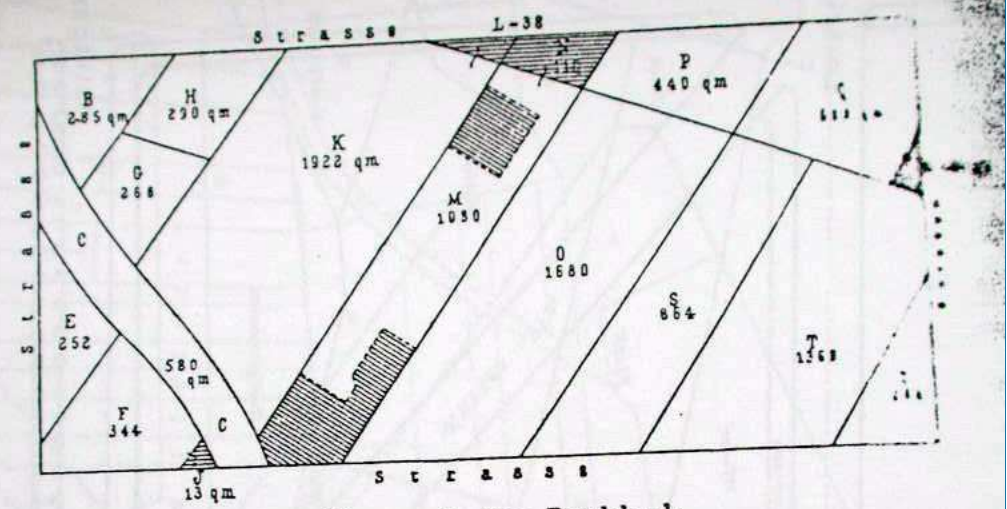
Baublock und Strafen im ungeordneten Zustande.

Fig. 525.



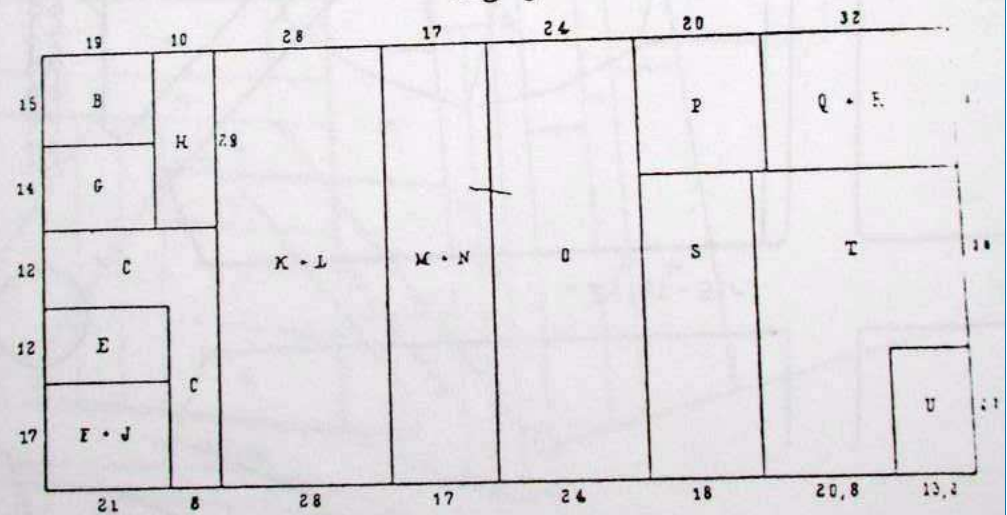
Umlegung der Grundstücke in Fig. 524 unter Freigabe der Strafenflächen bis zur Strafenmitte.

Fig. 517.



Ungeordneter Baublock.

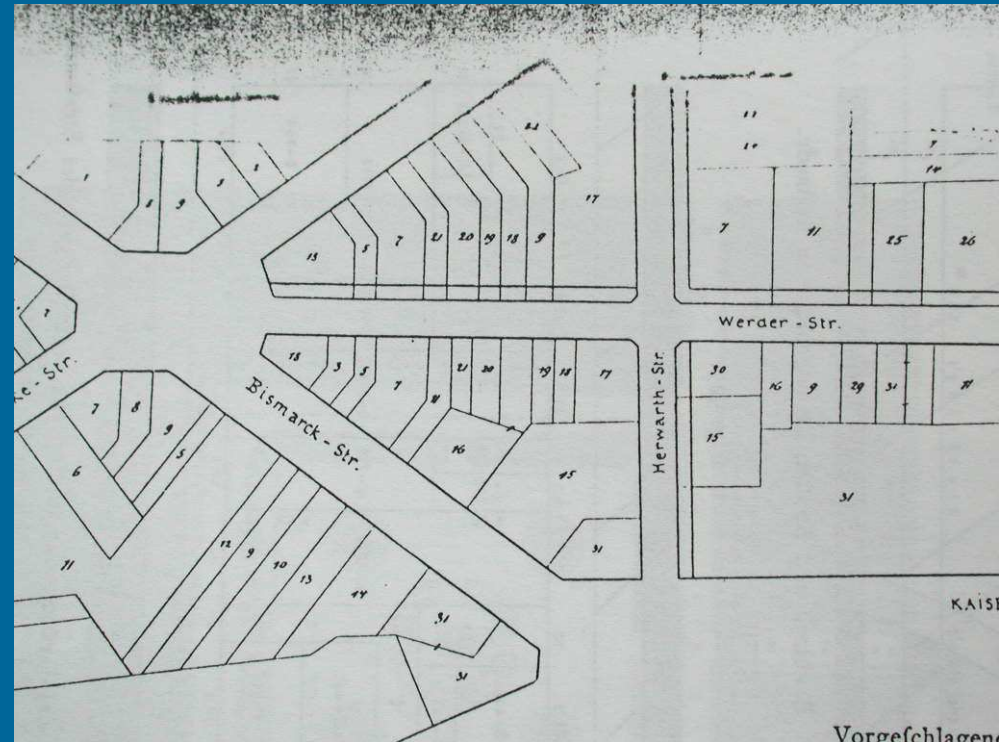
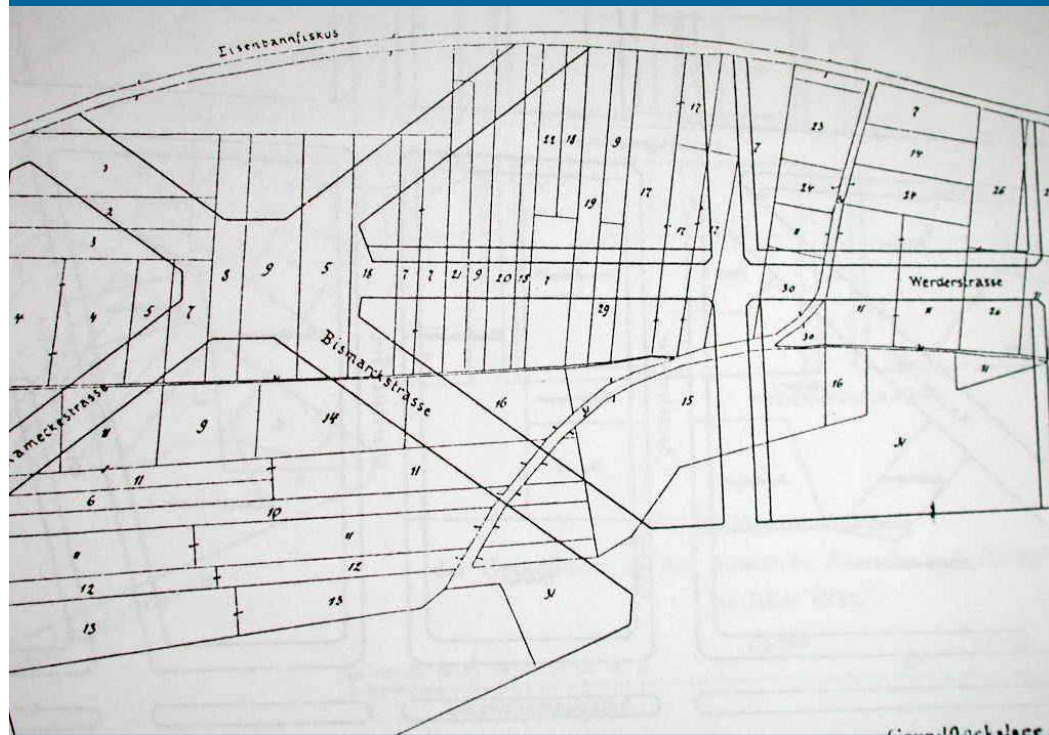
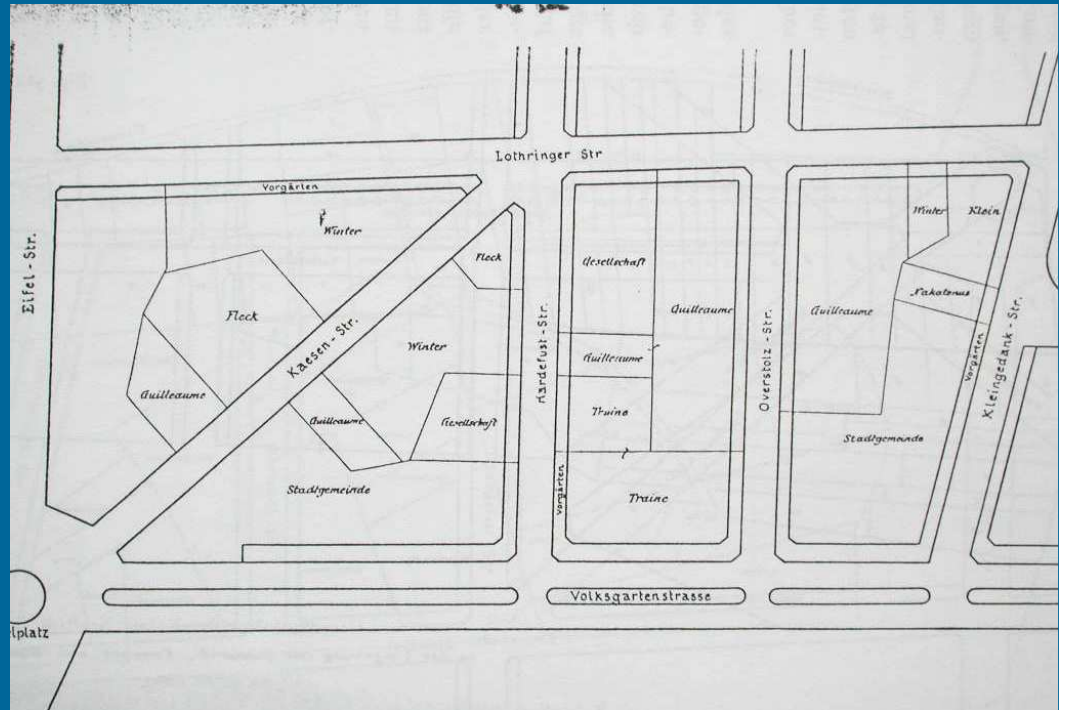
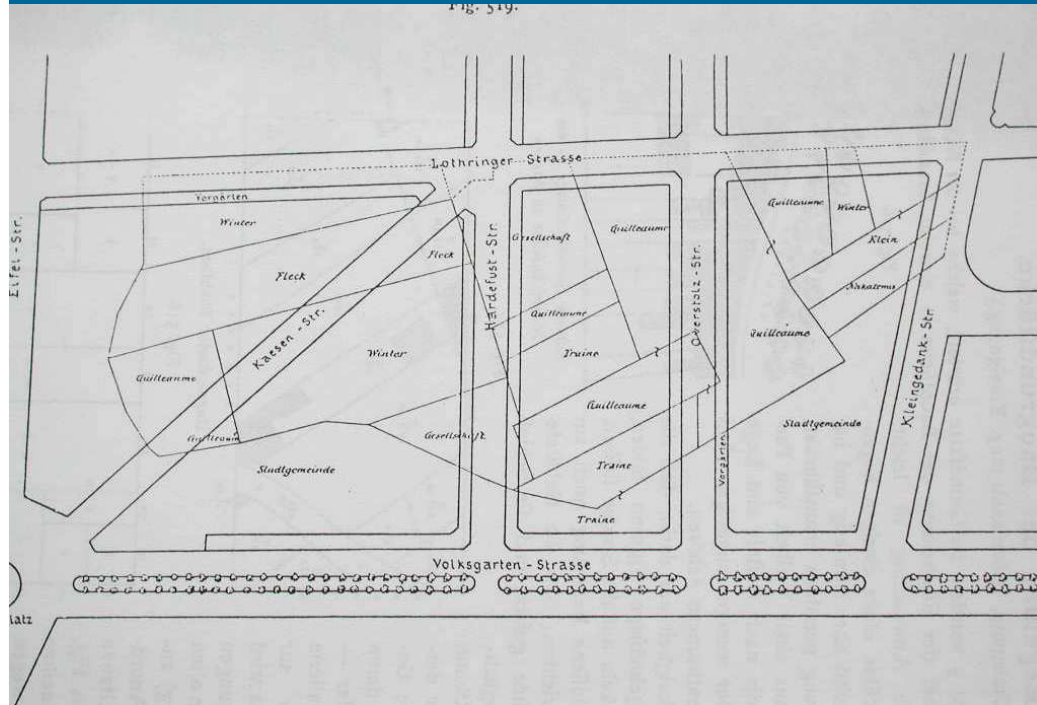
Fig. 518.



Geordneter Baublock



Fig. 519.





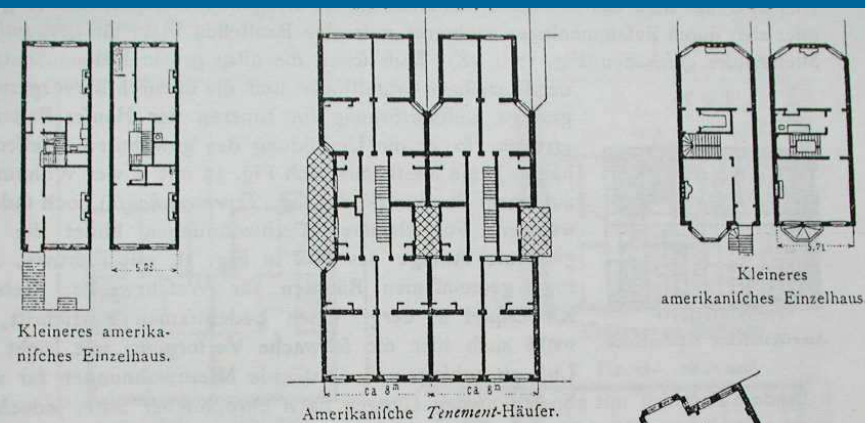
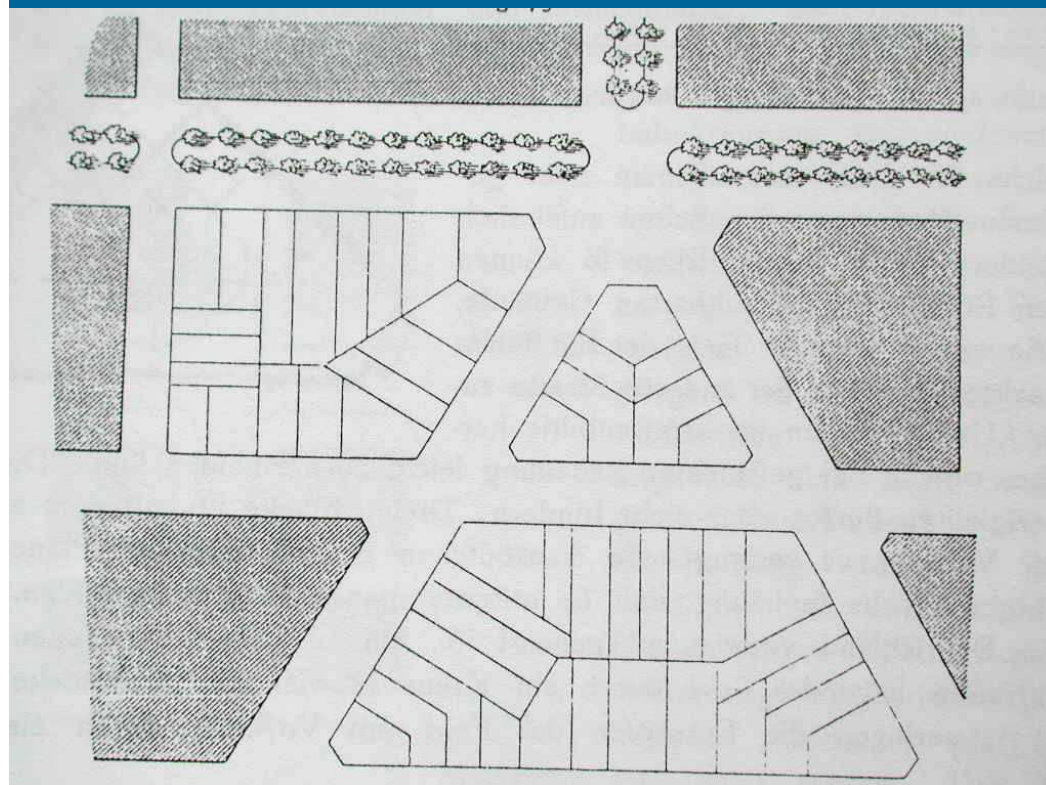
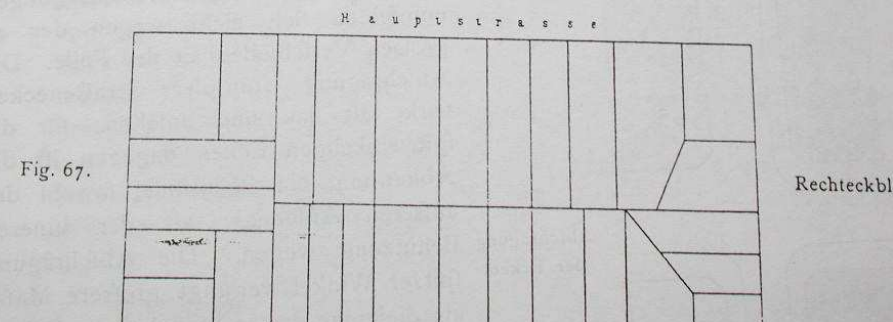
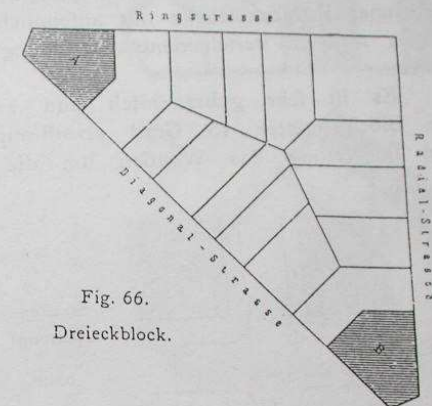
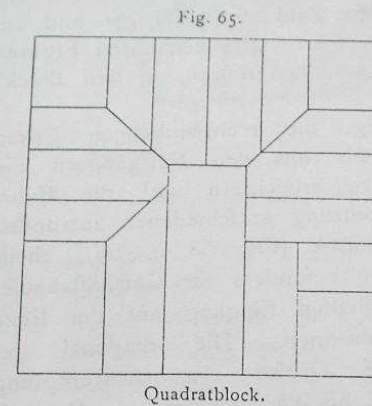
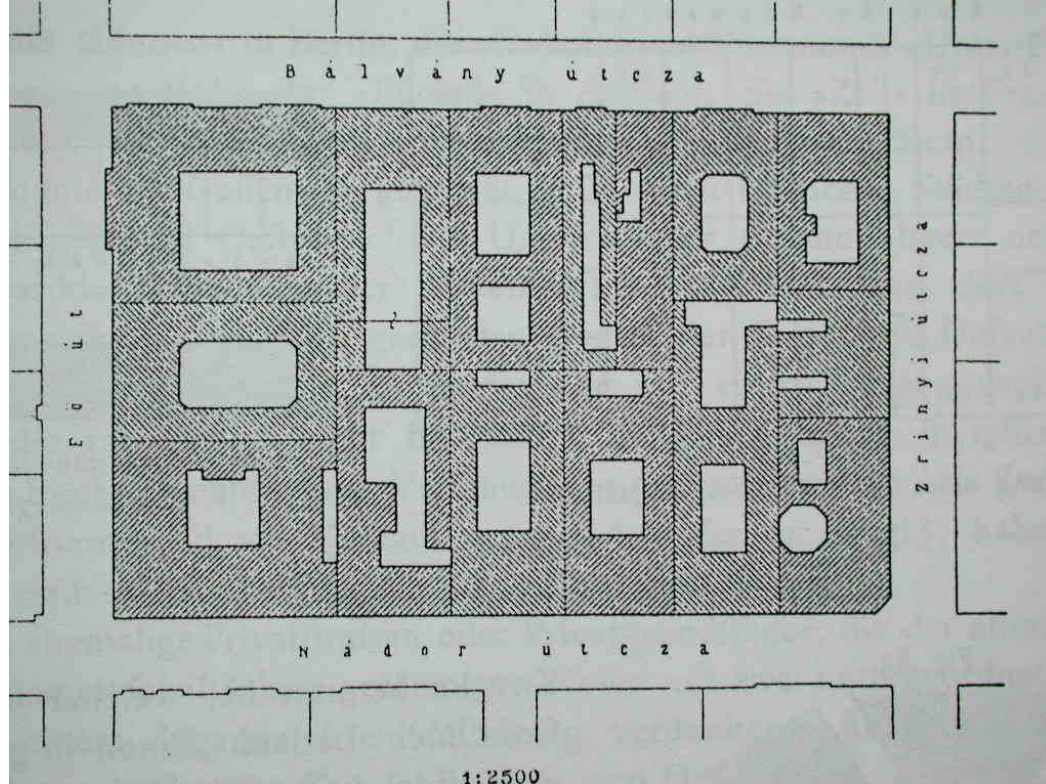
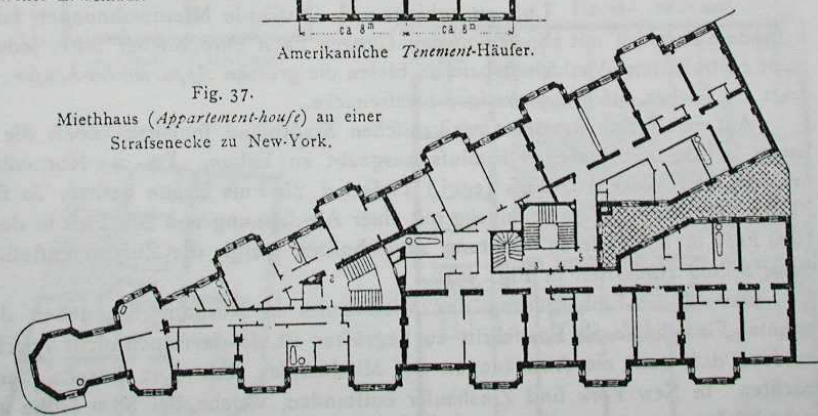


Fig. 37.  
Miethaus (Appartement-haus) an einer Straßenecke zu New-York.





# JARDUKETA ARLOAK ETA MOTAK

## •**Jarduketa isolatuak:** Hiri lurzoru finkatua

Urbanizazio nagusia bukatua (orubeak), nahiz eta urbanizatzeko obra osagarriak egiteko izan.

## •**Zuzkidura jarduketak:** Hiri lurzoru finkatugabea

Egin beharrekoak hirigintza eraikigarritasuna handitzeagatik. (Plan bereziak)

## •**Jarduketa integratuak:** Hiri lurzoru finkatu gabea eta lurzoru urbanizagarrietan

Urbanizazio maila gutxiegi dutenak urbanizatzeko jarduketa-programa baten arabera orube berri bat edo gehiago sortzeko. Egikaritze-unitateen oso baten edo batzuen bidez gauzatzen dira era publiko edo pribatuan. Tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko lursailen gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte. Baita ere, Babes ofizialeko gutxieneko estandarrak (hiri lurzoru finkatugabea %40 (%20 Babes Ofizialeko Orokorrak eta Bereziak)+%20 Babes Ofizialeko Tasatuak), eta lurzoru urbanizagarrian %75(%55 Babes Ofizialeko Orokorrak eta Bereziak+%20 Babes Ofizialeko Tasatuak),

### - Egikaritze publiko araubidean:

- + **Lankidetzako sistema (sistema de cooperación)** Jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua jartzen dute (lagapenak (%15), zuzkidura eta zerbitzu publikoak antolatze lursailak eta urbanizatu beharko diren lurak), eta administrazioak urbanizazio-obra egikaritzen ditu jabe horien kontura.
- + **Nahitaezko desjabetzearen sistema (sistema de expropiación).** Egikaritze-unitate osoak aintzat hartuta aplikatuko da, eta unitate horietako ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu bere baitan. Horrez gainera, jarduketa isolatuaren sartutako orube edo partzeletan, edo sistema orokorrek edo haien elementuak egikaritzeko ere aplikatu ahal izango da.

### - Egikaritze pribatuko araubidean:

Administrazioari, lagapenak (%15), zuzkidura eta zerbitzu publikoak antolatze lursailak eta lur urbanizatu bukatuak eman behar zaizkio.

+ **Eragile urbanizatzailearen sistema (sistema de agente urbanizador)**

+ **Hitzarmen sistema (sistema de concertación) \***

\*Adibidez: Lurzoru urbanizagarrietan:

Plan orokorra- Plan partziala – Urbanizatzeko jarduketa programa- hitzarmena – Hitzarmen batzarra- Urbanizazio egitasmoa- Birpartzelazioa – Egitasmoak- Hirigintzako lizentzia ..... ERAIKI

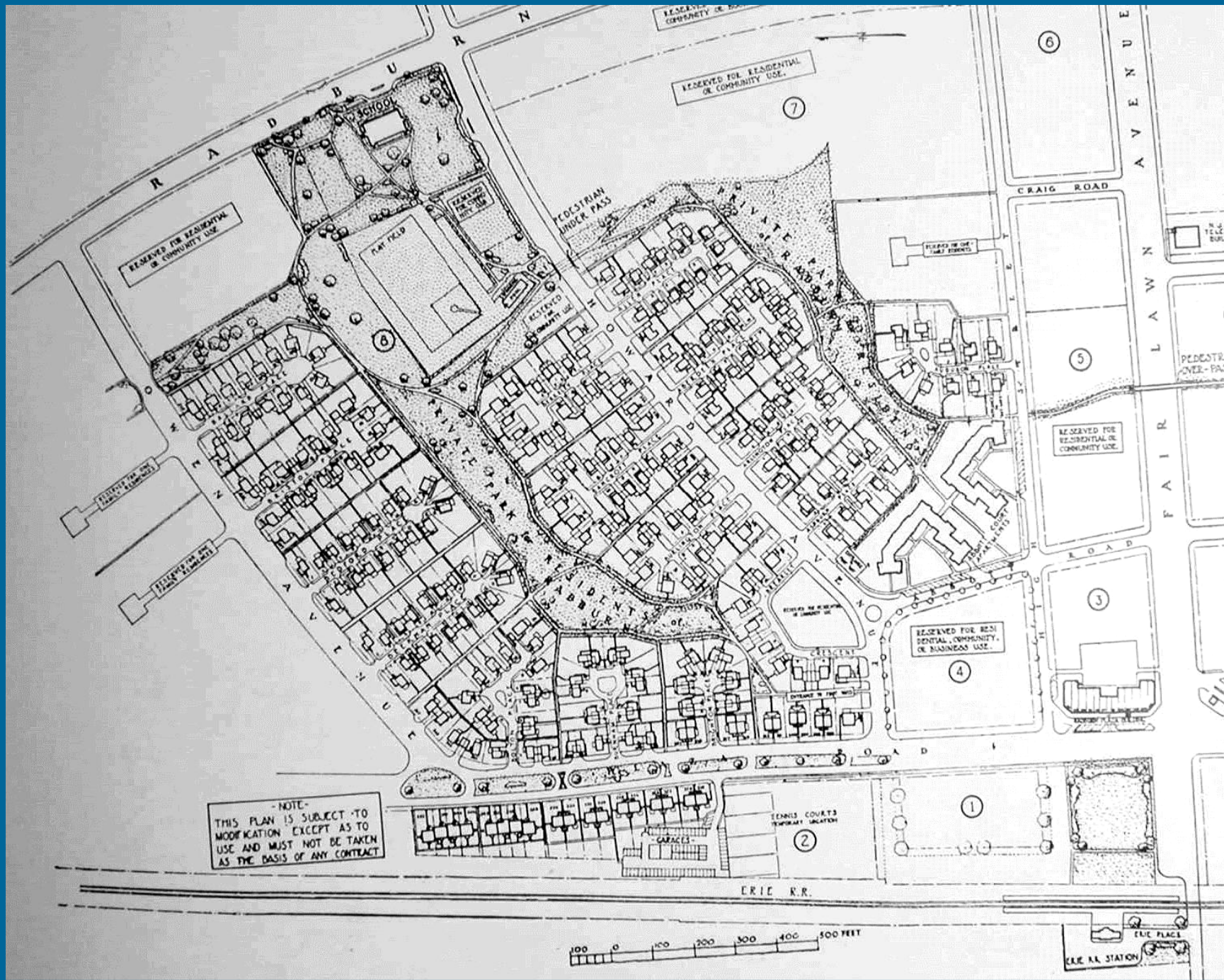


## Lurzoruen eraikigarritasuna

### 35. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzakoa, haztatua eta batez bestekoa

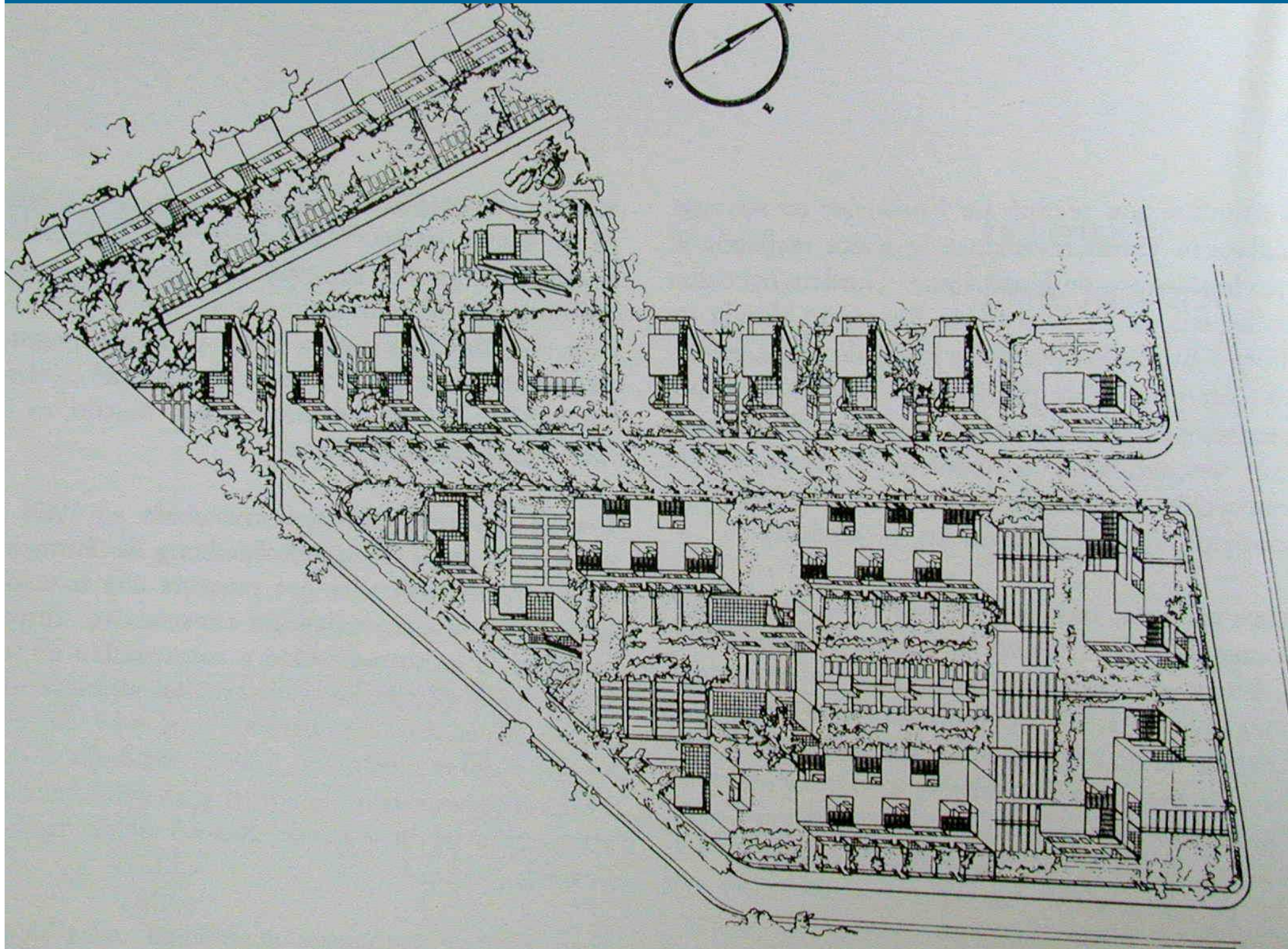
1. **Eraikigarritasun fisiko** edo gordintzat (*edificabilidad física o bruta*) honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.
2. Eraikigarritasun fisiko edo gordina bi erataraz adierazi ahal izango da: sabai-metro koadroko guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde-eremuari dagokiola. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza- antolamenduak bi aukera izango ditu eraikigarritasun fisiko edo gordinari dagokionez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarrita adieraziko du, edo lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea aipatuko du.
3. **Hirigintza-eraikigarritasuntzat** (*edificabilidad urbanística*) honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin batean kokatzen dituen aprobetxamenduzko erabilera edo jardueren dagokien eraikigarritasun fisikoa. Beraz, kanpoan geldituko da eremu horretarako lehendik dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.
4. Lurralde-eremu jakin bateko **eraikigarritasun haztatua** (*edificabilidad ponderada*) biderkadura batzuen batuketaz izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, ondokoak: batetik, erabilera bakoitzeko edo balio baliokidea duten erabilera-talde bakoitzeko eraikigarritasuna, eta bestetik, lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen oihartzun-balioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun-balioaren arteko harremana adierazten duten haztatze- edo homogeneousazio-koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoeneko sabai-metro karratuz adierazten da.
5. Lurralde-eremu jakin bateko **batez besteko eraikigarritasuna** (*edificabilidad media*) zatidura bat izango da: zatikizuna eremuko eraikigarritasun haztatua izango da, eta zatitzailea, berriz, eremu horretako azalera osoa. Hartarako, azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde-eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalera. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalerak. Lurralde eremuan sartuta dauden erabilera edo jabari publikoko zuzkidurasistemetak lursailen dagokienez, 146. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.







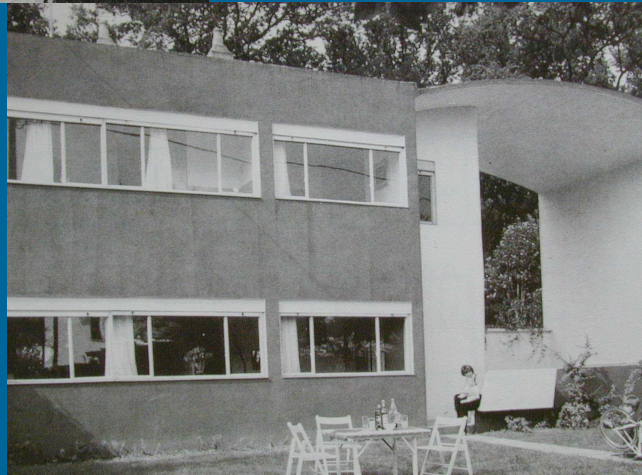
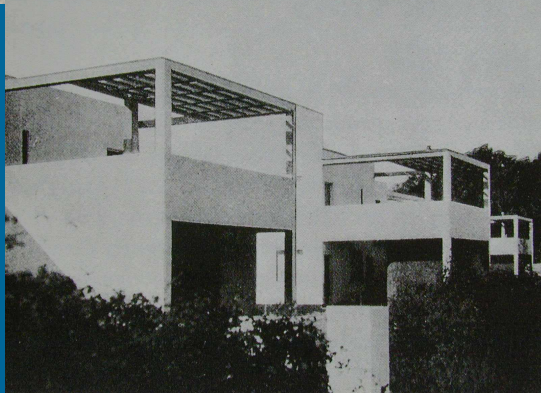
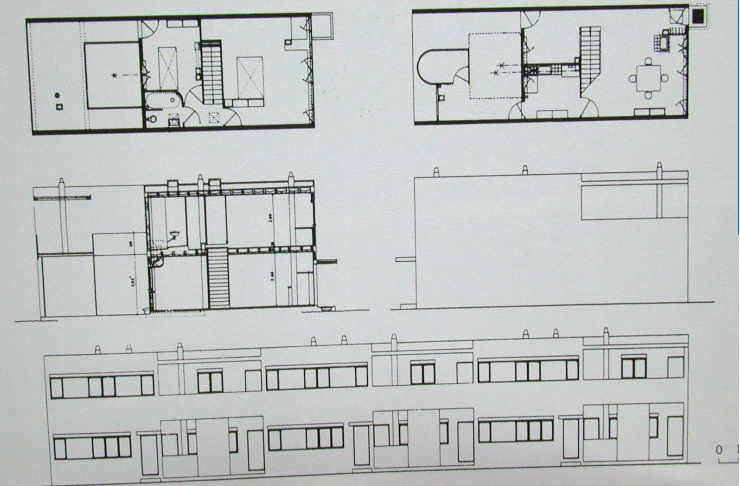
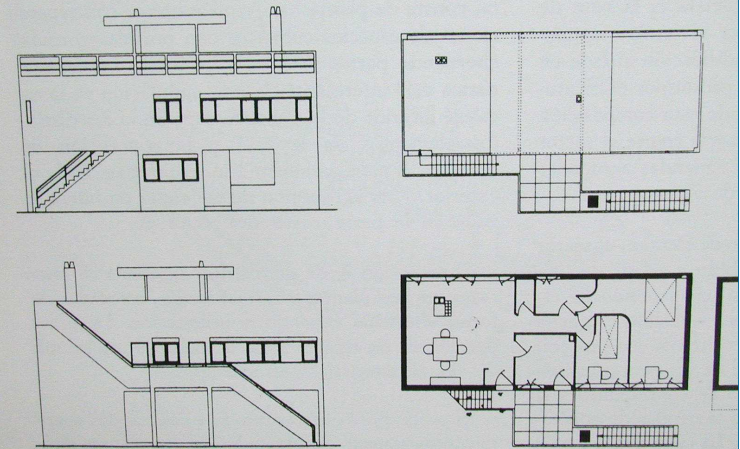
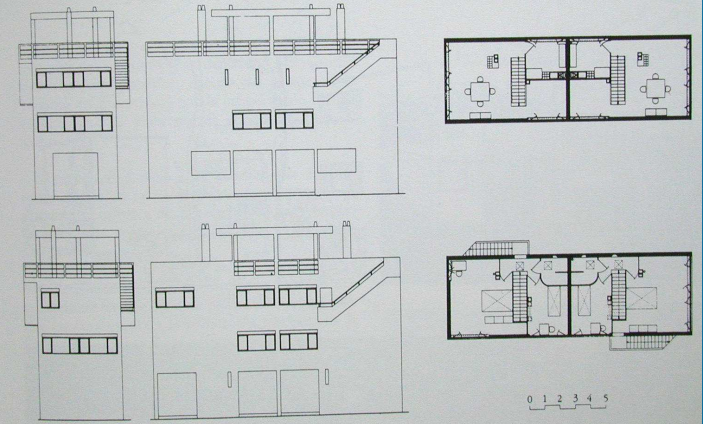
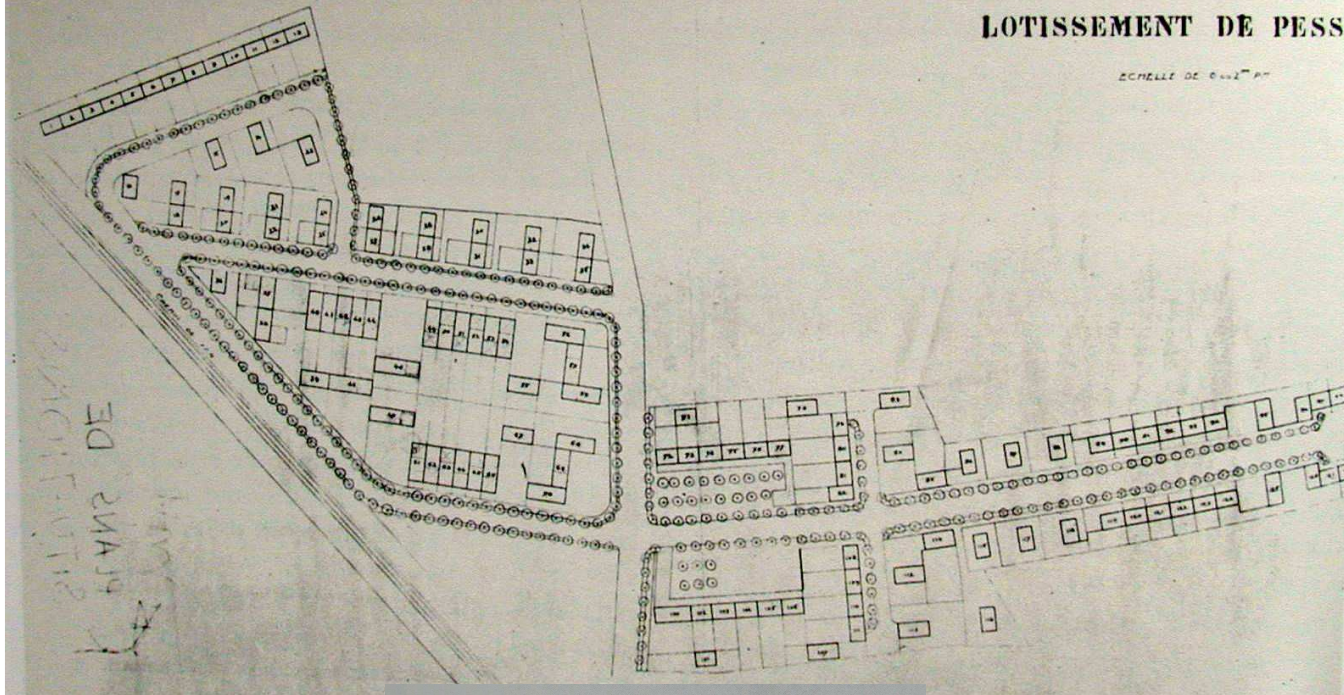
# Le Pessac de Le Corbusier





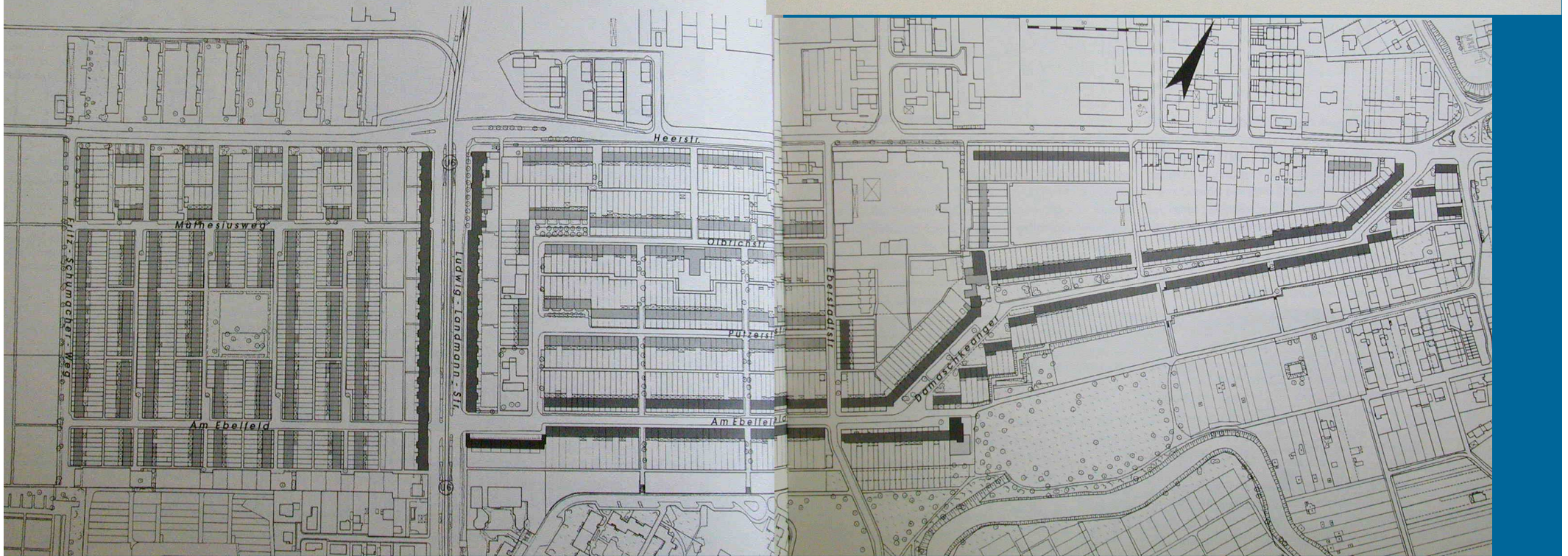
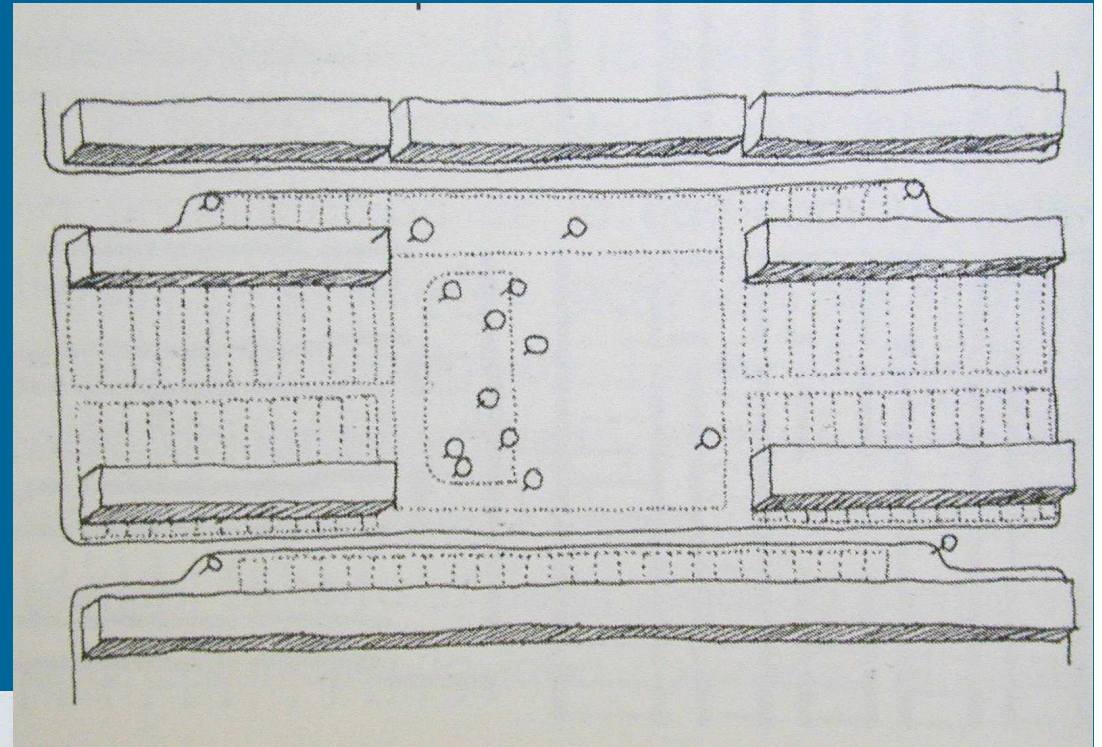
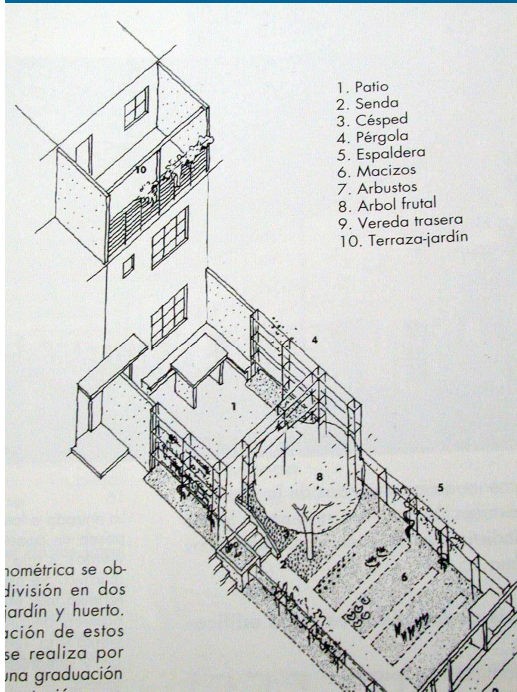
# LOTISSEMENT DE PESSAY

ECHELLE DE 0-12 M



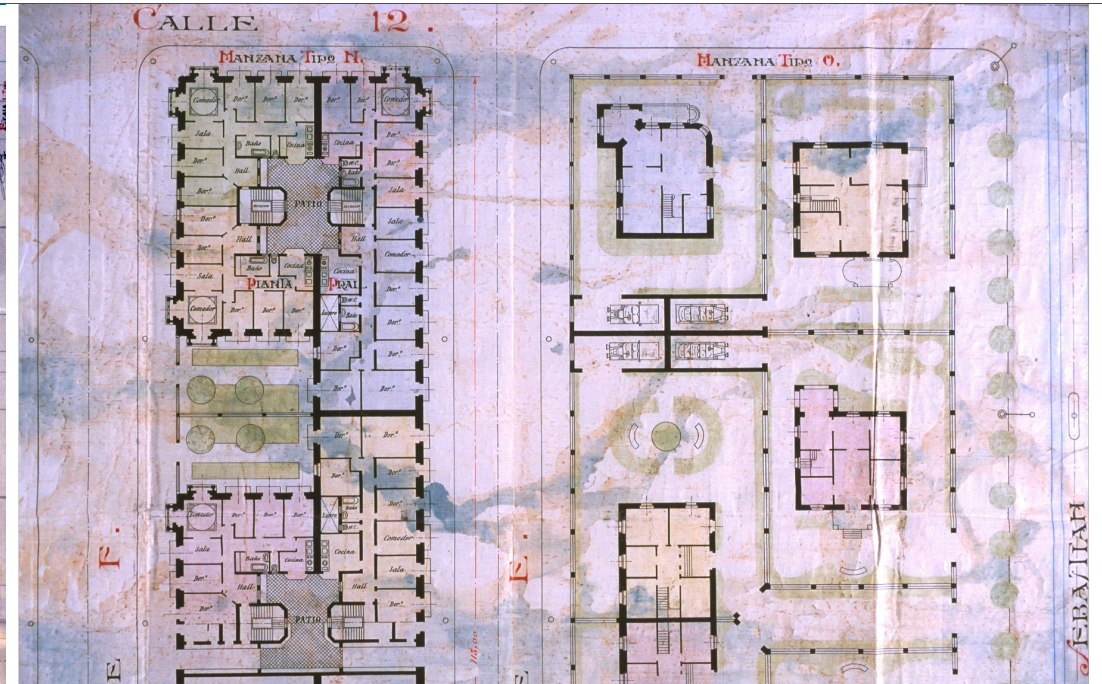
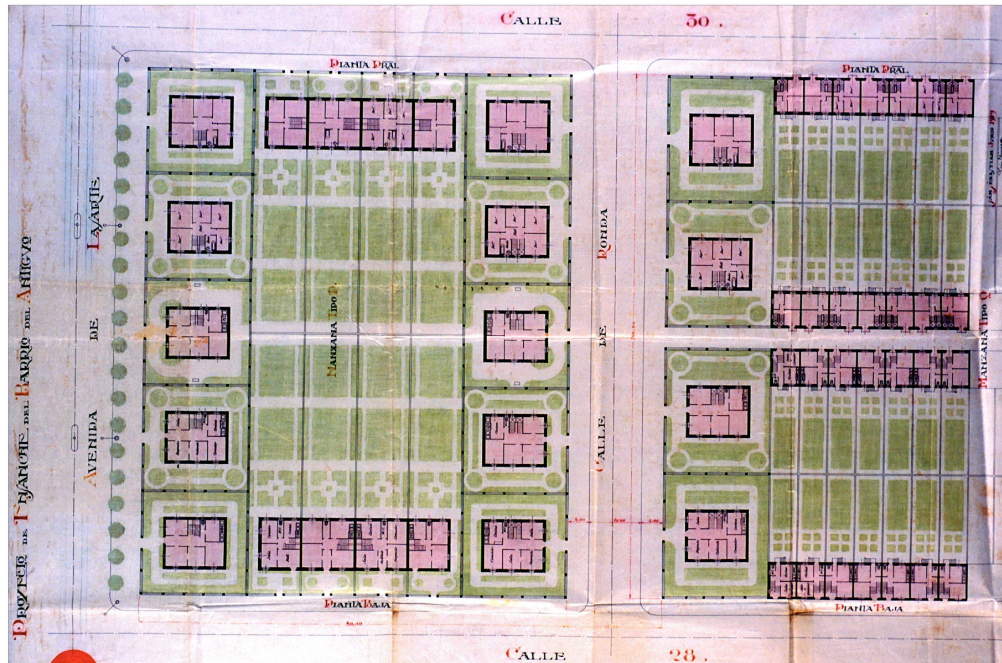


# Otro ejemplo: Las “siedlungen” de Frankfurt de E. May

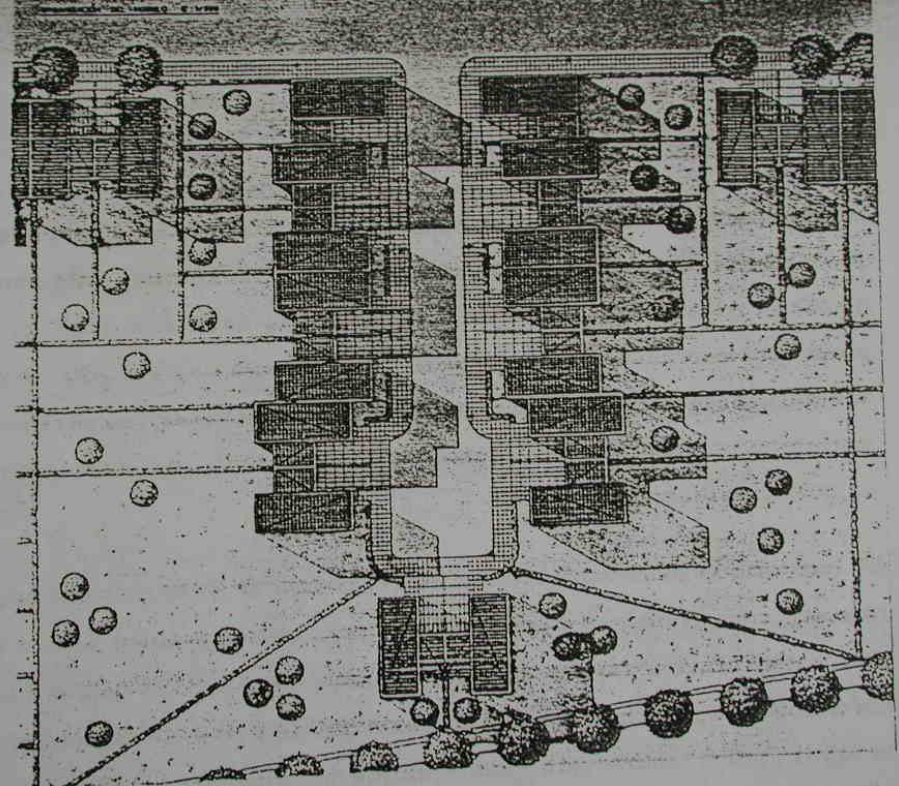




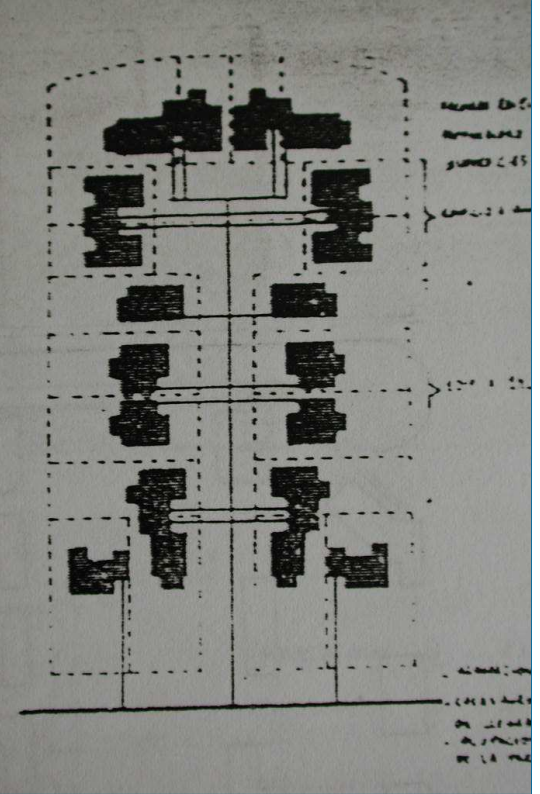
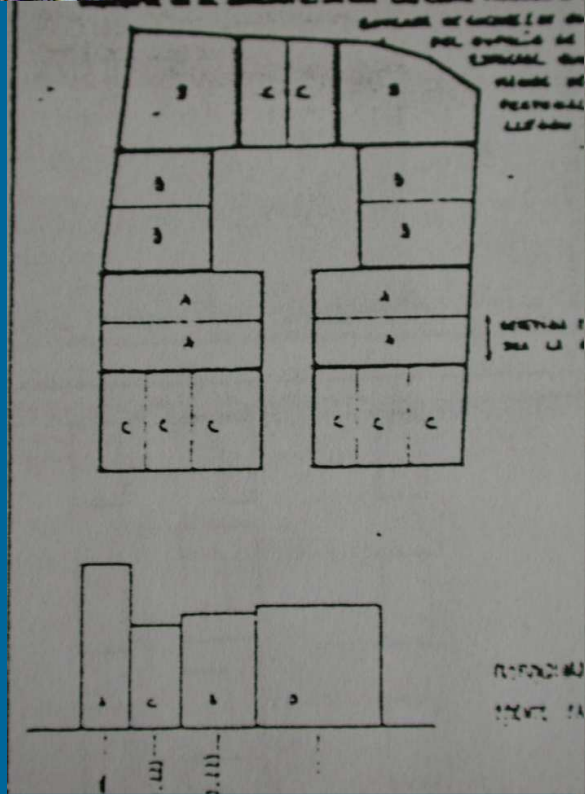
# Una “siedlung” para el Antiguo de Donostia







# Cluster y fondos de saco



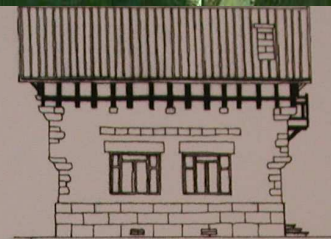




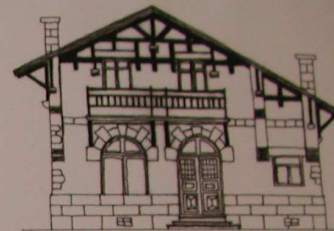




En el centro geométrico de Vitoria, destaca la Ciudad Jardín, proyectada por J. Luis López de Urtegui en los años 20, ante una dudosa necesidad de facilitar mediante expropiación terrenos residenciales de baja densidad. Estos, fueron ocupados por la burguesía de la época, creándose un conjunto de chalets de 80 m<sup>2</sup>, de arquitectura regionalista.



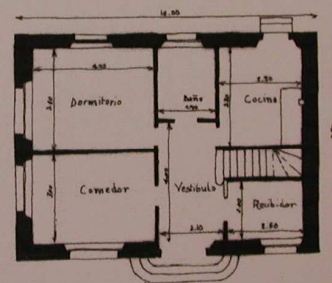
FACHADA SUR



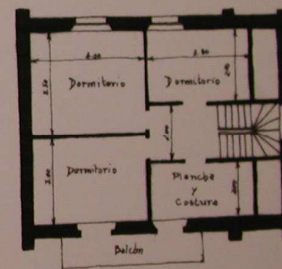
FACHADA PRINCIPAL



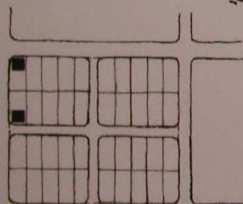
SITUACION



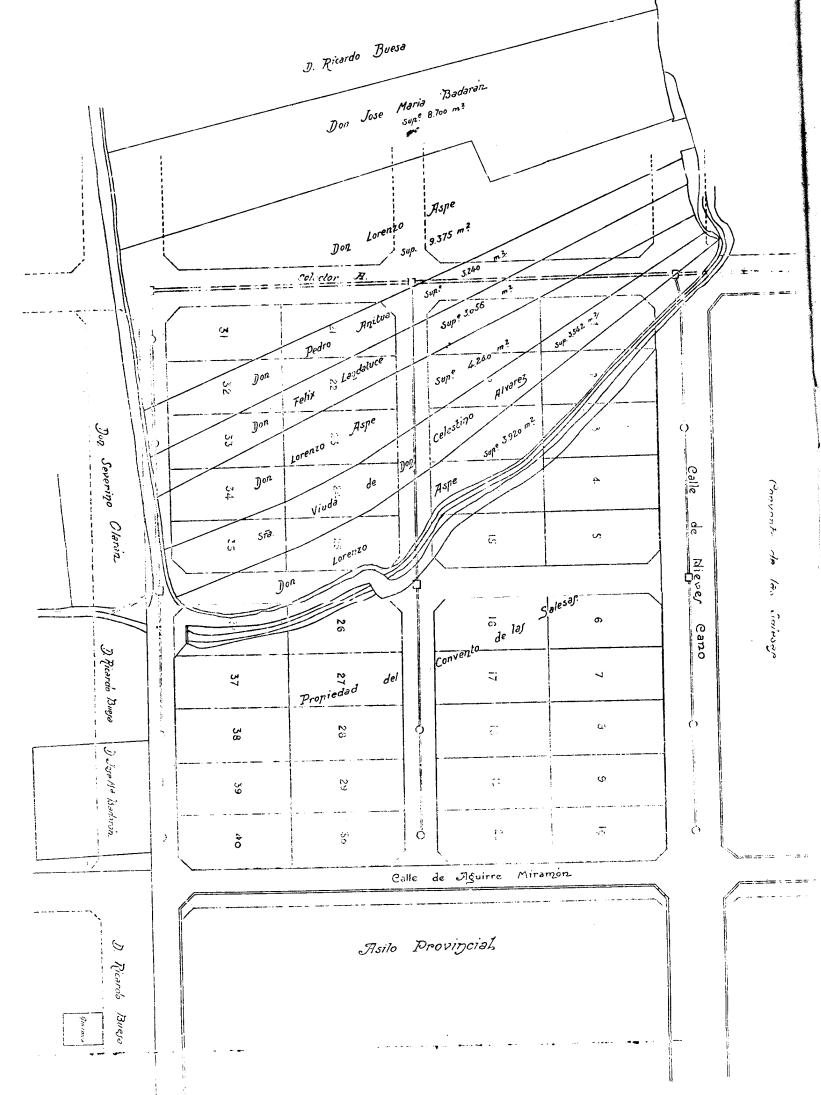
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



EMPLAZAMIENTO (parcelas)



## Parcelaciones de ciudad jardín



# Ciudad jardín de baja densidad

## CARACTERISTICAS

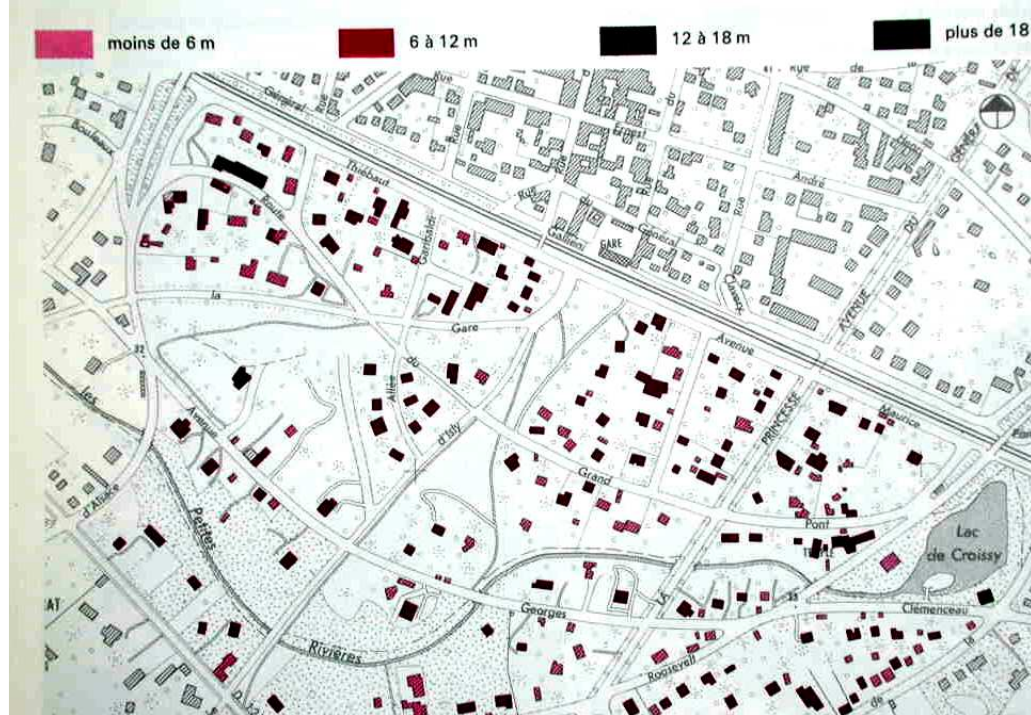
Construcciones bajas

Fuerte discontinuidad del espacio edificado

Numerosos espacios accesibles

Muy frecuente en las periferias urbanas europeas (Francia y Alemania)





Altura de las edificaciones



Foto aérea



Penetración en los espacios

Superficie: 46 Ha.

Viviendas: 265

Densidad : 6 viv./Ha

Altura media de las edificaciones: 8,5 m.

Ocupación del suelo: 6 %

Aprovechamiento medio: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

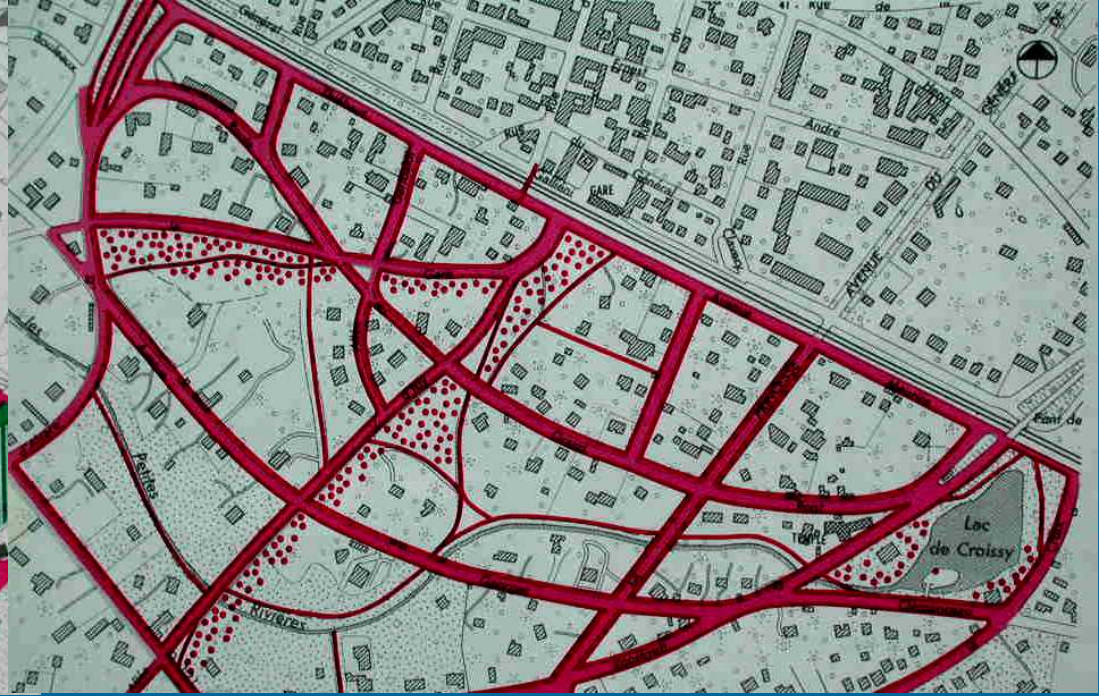
Espacio privado: 70%

Superficie media de parcela: 1.900 m<sup>2</sup>





Función de los espacios perceptibles



Circulación de vehículos y peatones



Propiedad privada y parcelación



Acondicionamiento de los espacios perceptibles



# Ciudad jardín de media densidad

## CARACTERISTICAS

Construcciones bajas

Continuidad media del espacio edificado

Pocos espacios accesibles

Fue el tipo de construcción periférica más criticado por el movimiento moderno.







Altura de las edificaciones



Foto aérea



Penetración en los espacios

Superficie: 16 Ha.

Viviendas: 535

Densidad : 33 viv./Ha

Altura media de las edificaciones: 8 m.

Ocupación del suelo: 13 %

Aprovechamiento medio: 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

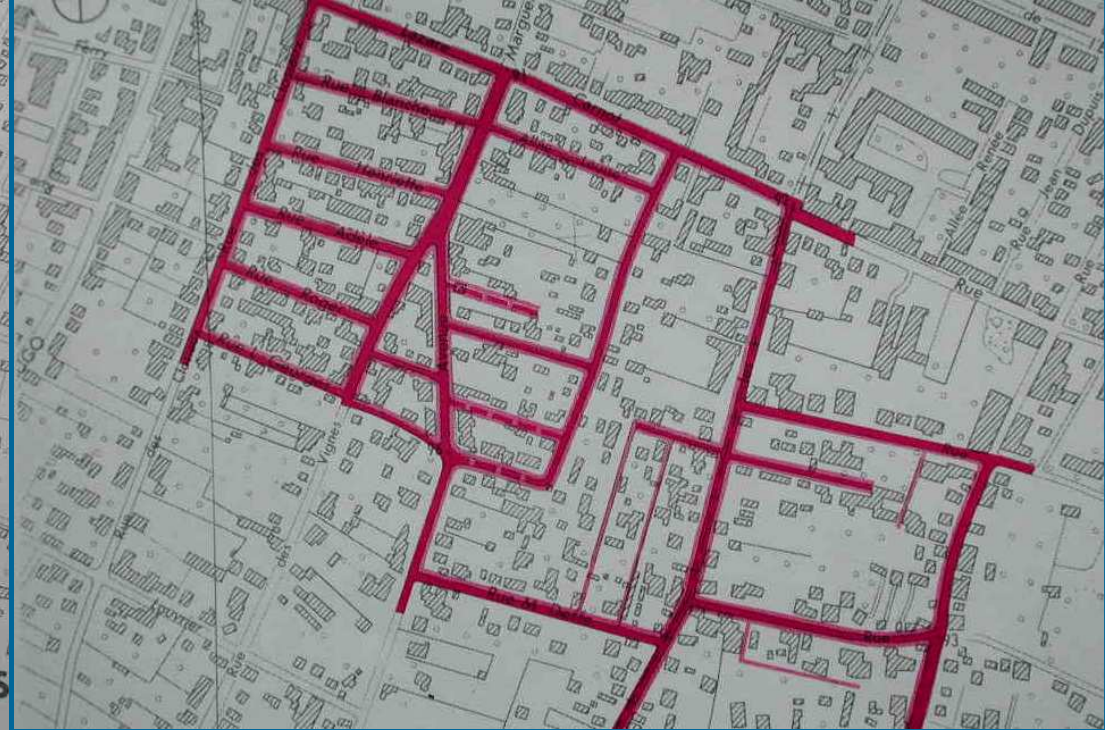
Espacio privado: 86%

Superficie media de parcela: 300 m<sup>2</sup>

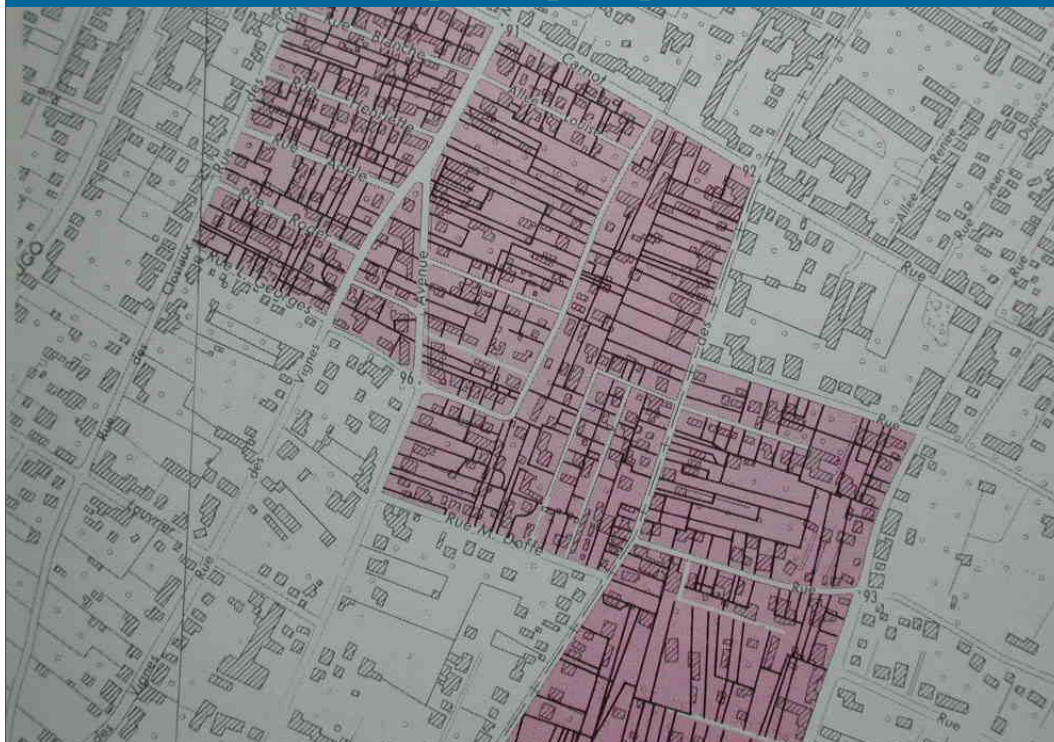




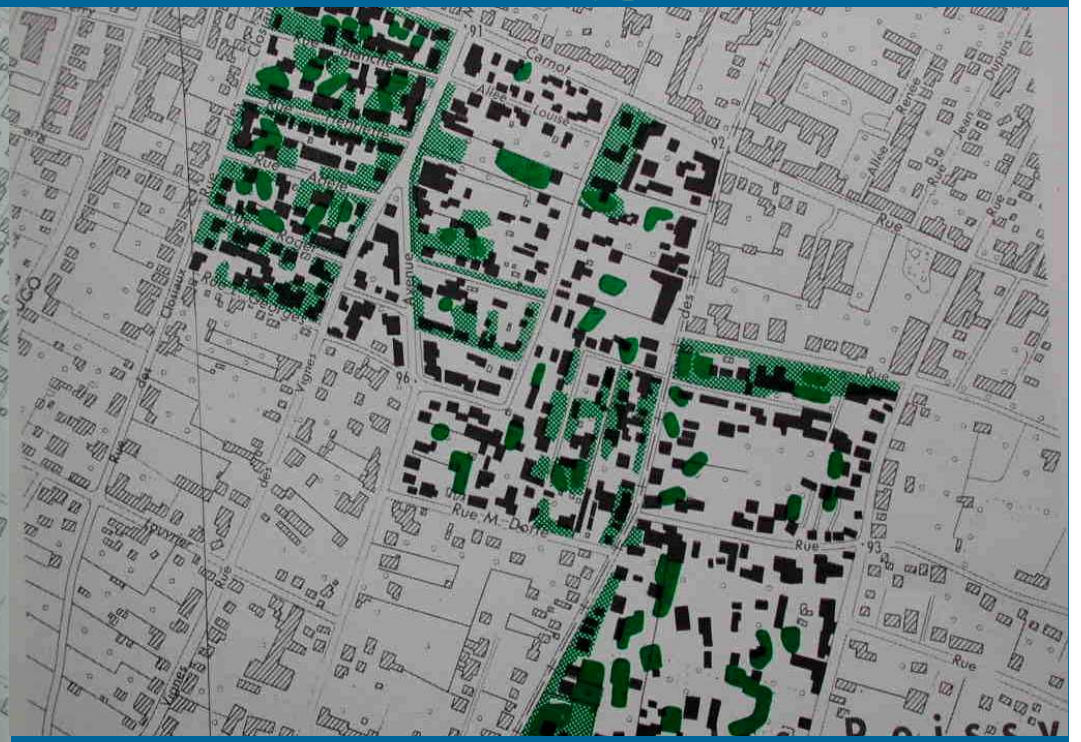
Función de los espacios perceptibles



Circulación de vehículos y peatones



Propiedad privada y parcelación



Acondicionamiento de los espacios perceptibles

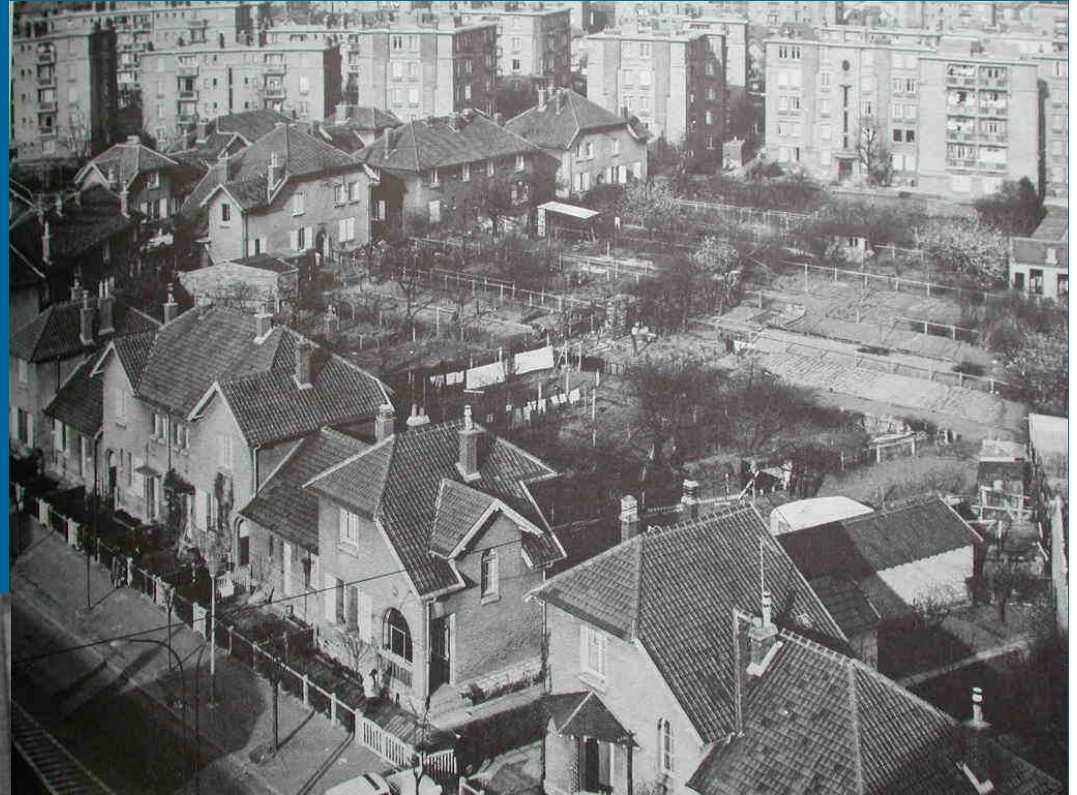


# Ciudad jardín de alta densidad

## CARACTERISTICAS

Construcciones de altura media y bajas  
Continuidad media del espacio edificado  
Accesibilidad media del espacio

Constituye la forma de tejido urbano más frecuente en los barrios de “casas baratas”.







Altura de las edificaciones



Foto aérea



Penetración en los espacios

Superficie: 21 Ha.

Viviendas: 1.558

Densidad : 62 viv./Ha

Altura media de las edificaciones: 8 y 15 m.

Ocupación del suelo: 12 %

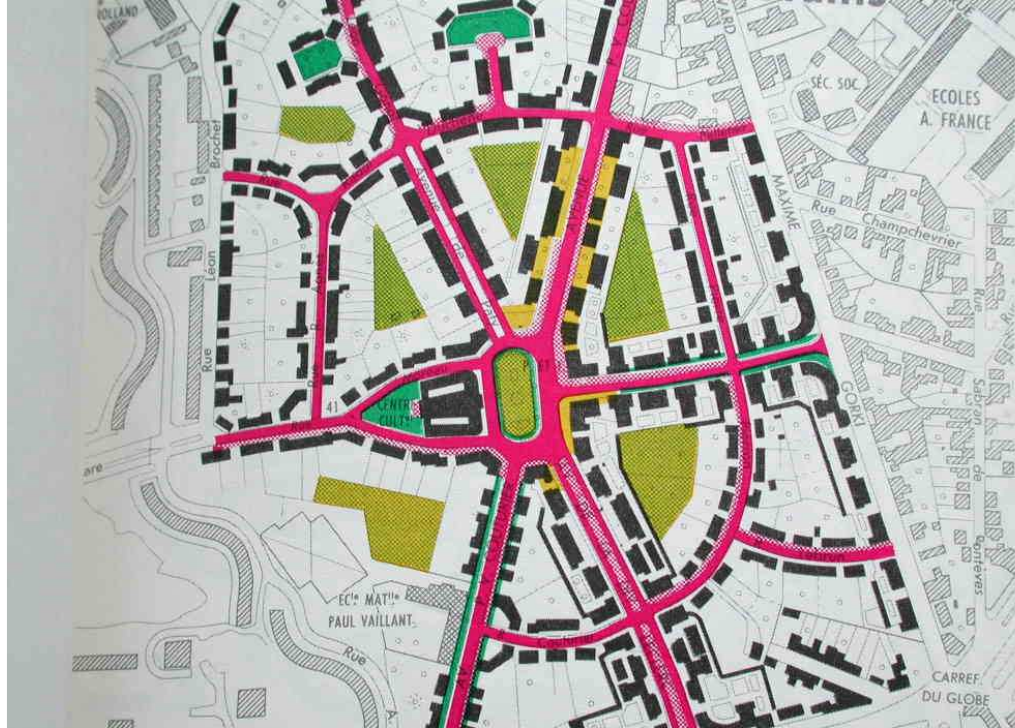
Aprovechamiento medio: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

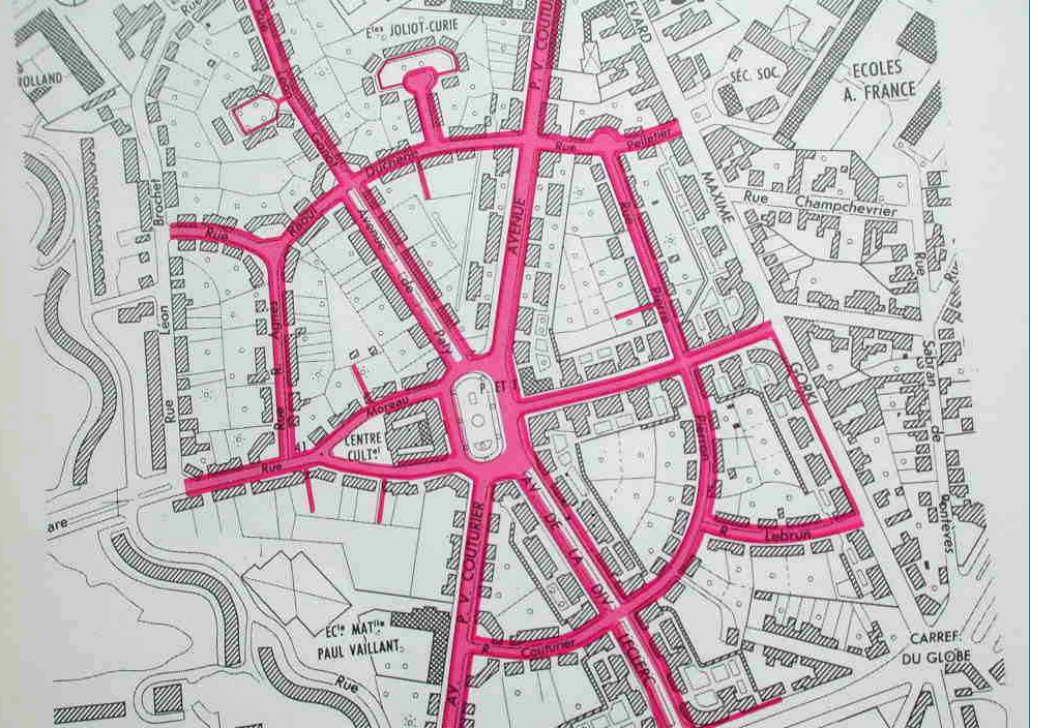
Espacio privado: 70 %

Superficie media de parcela: 350 m<sup>2</sup>





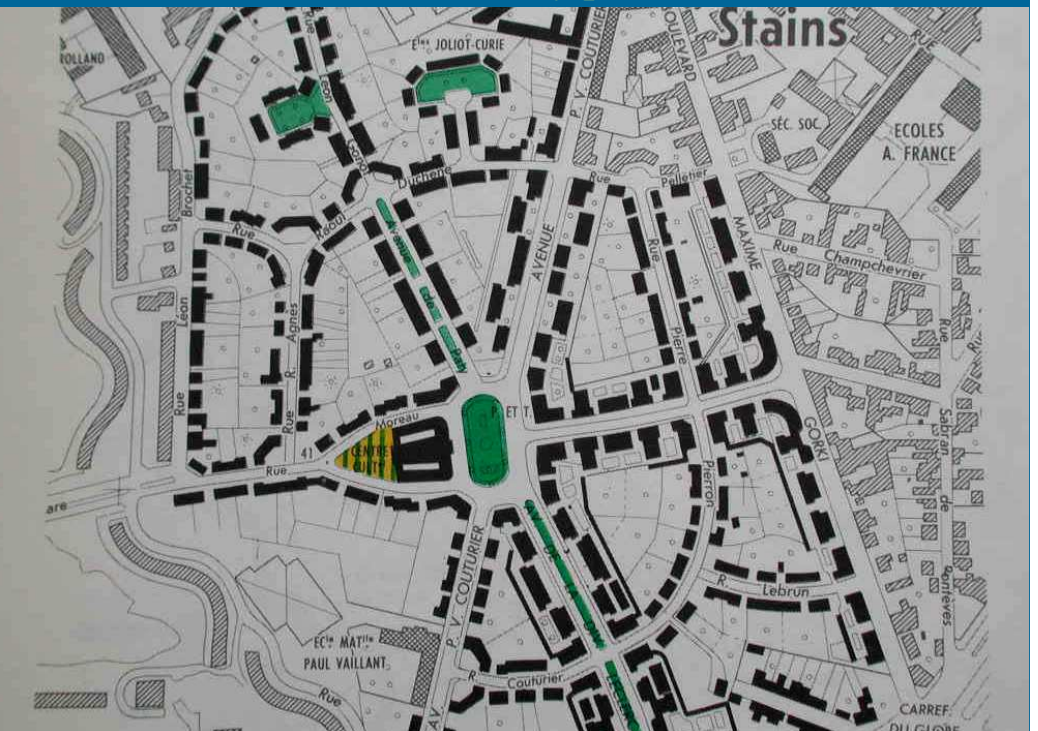
Función de los espacios perceptibles



Circulación de vehículos y peatones



Propiedad privada y parcelación



Acondicionamiento de los espacios perceptibles



# Agrupaciones de media densidad (I)

## CARACTERISTICAS

Construcciones bajas

Continuidad media del espacio edificado

Numerosos espacios accesibles

Constituye la evolución de las “siedlungen”  
muy difundido en Europa en los años 70.

Ejemplo: New Town de Basildon







Altura de las edificaciones



Foto de los patios peatonales interiores



Penetración en los espacios

Superficie: 38 Ha.

Viviendas: 1.372

Densidad : 35 viv./Ha

Altura media de las edificaciones: 6 y 12 m.

Ocupación del suelo: 16 %

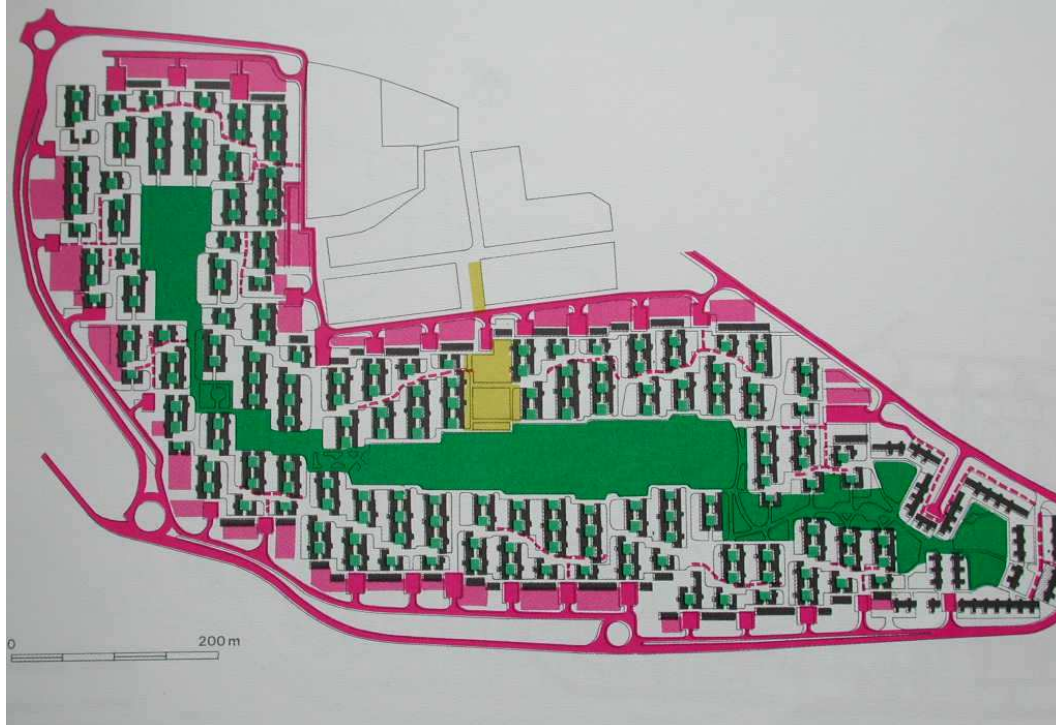
Aprovechamiento medio: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Espacio privado: 33%

Superficie media de parcela: 120 m<sup>2</sup>

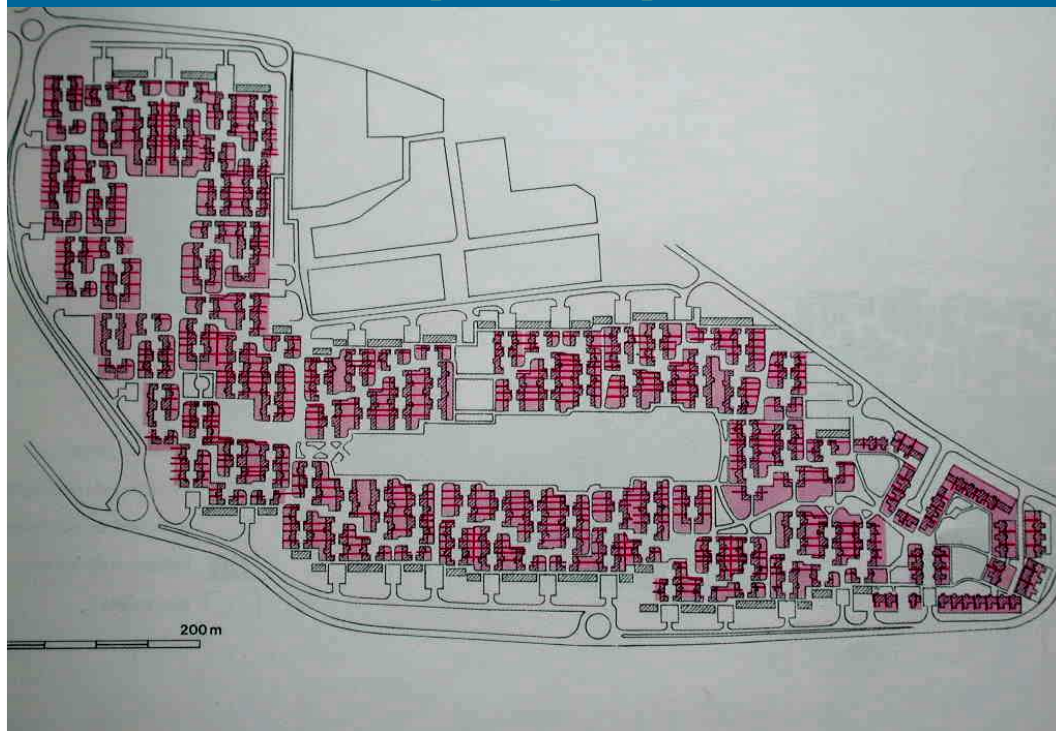




Función de los espacios perceptibles



Circulación de vehículos y peatones



Propiedad privada y parcelación



Acondicionamiento de los espacios perceptibles



# Agrupaciones de media densidad (II)

## CARACTERISTICAS

Construcciones bajas

Alta continuidad del espacio edificado

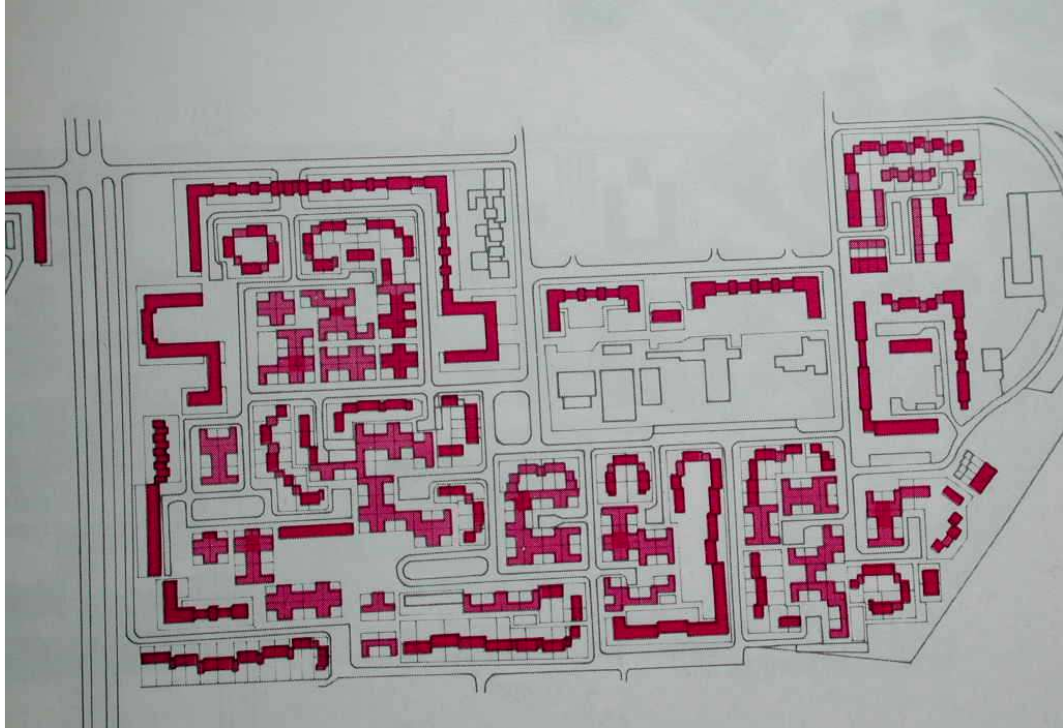
Accesibilidad media

Es el tejido urbano resultado de la proliferación de viviendas en hilera habitual de las urbanizaciones periféricas.

Ejemplo: Yvelines (Francia)







Altura de las edificaciones

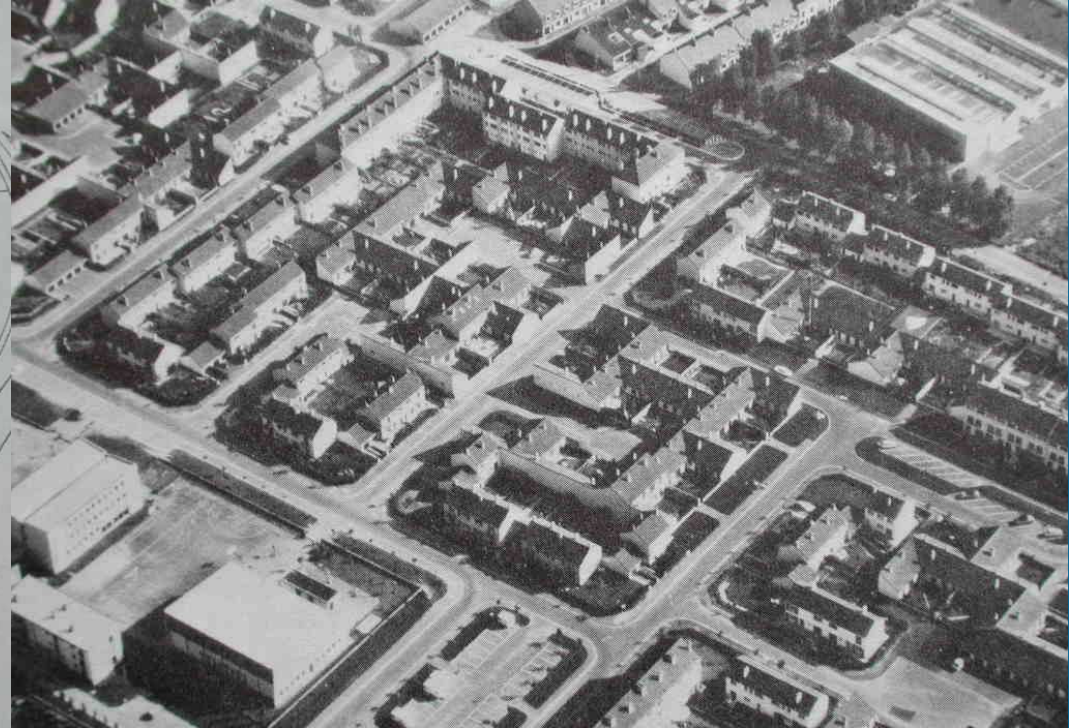
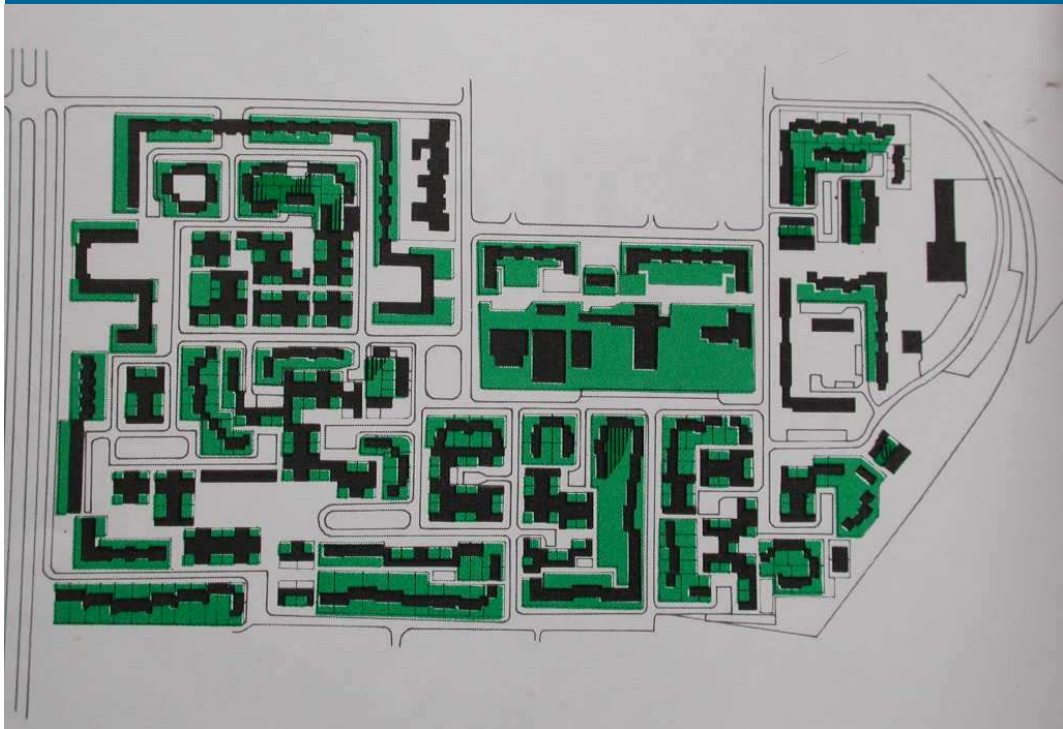


Foto aérea



Penetración en los espacios

Superficie: 35 Ha.

Viviendas: 970

Densidad : 28 viv./Ha

Altura media de las edificaciones: 8 m.

Ocupación del suelo: 13 %

Aprovechamiento medio: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 1,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

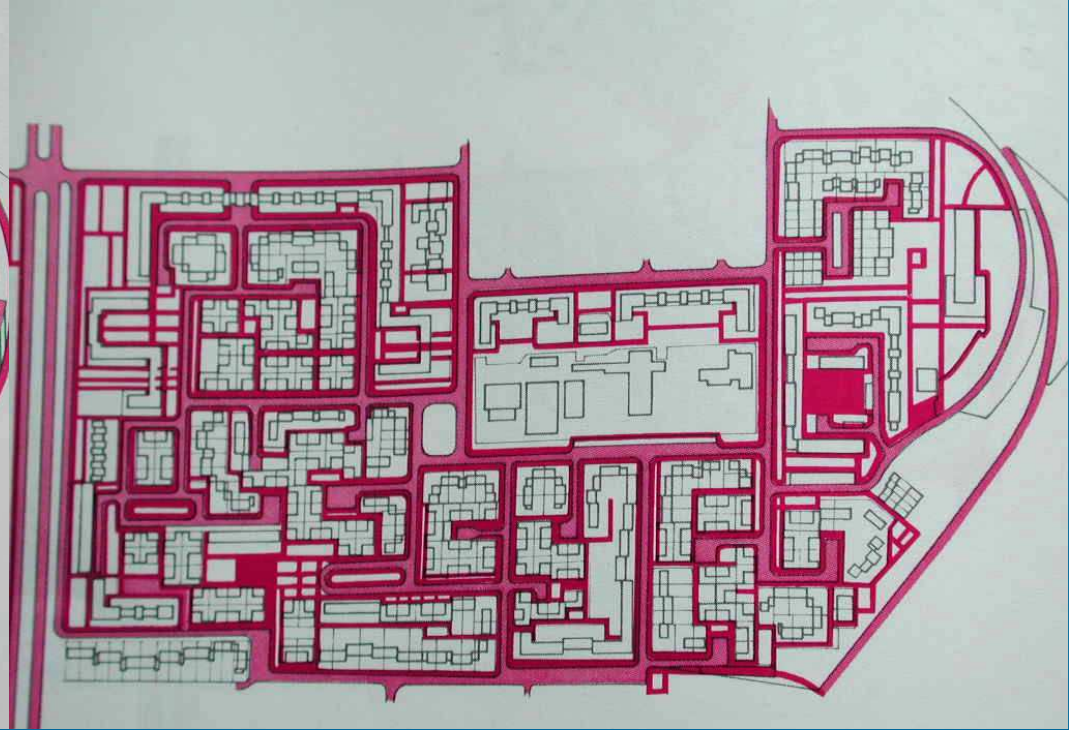
Espacio privado: 50 %

Superficie media de parcela: 150 m<sup>2</sup>





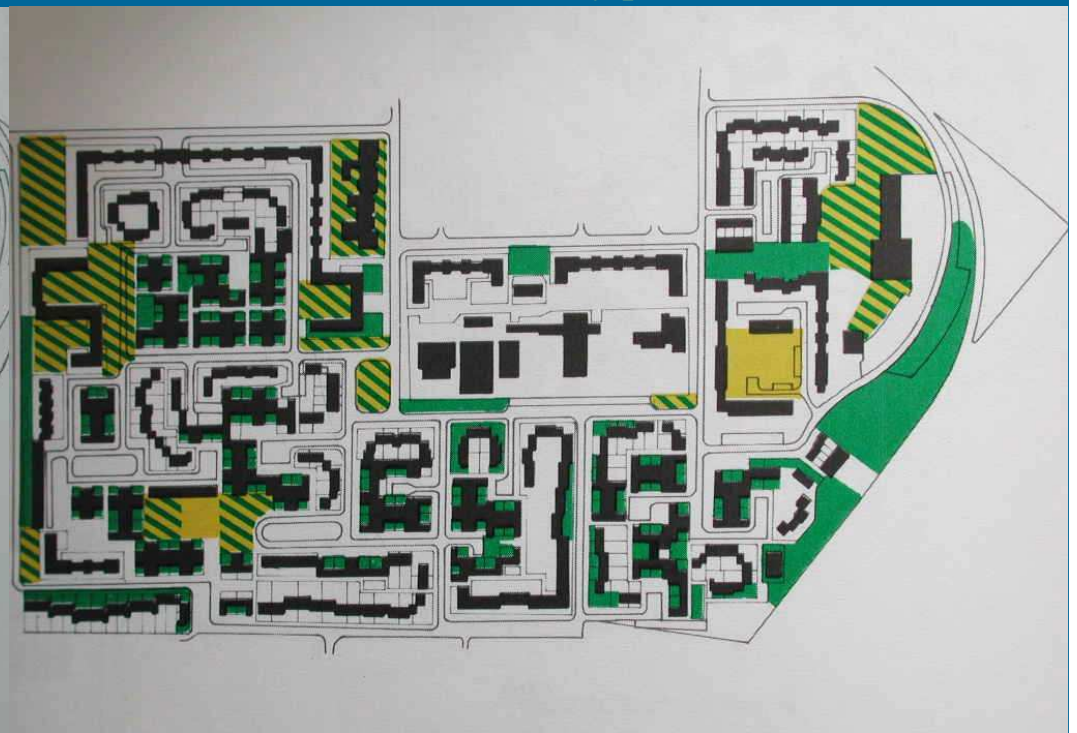
Función de los espacios perceptibles



Circulación de vehículos y peatones



Propiedad privada y parcelación



Acondicionamiento de los espacios perceptibles



# Polígonos de media densidad

## CARACTERISTICAS

Construcciones relativamente altas

Fuerte discontinuidad del espacio edificado

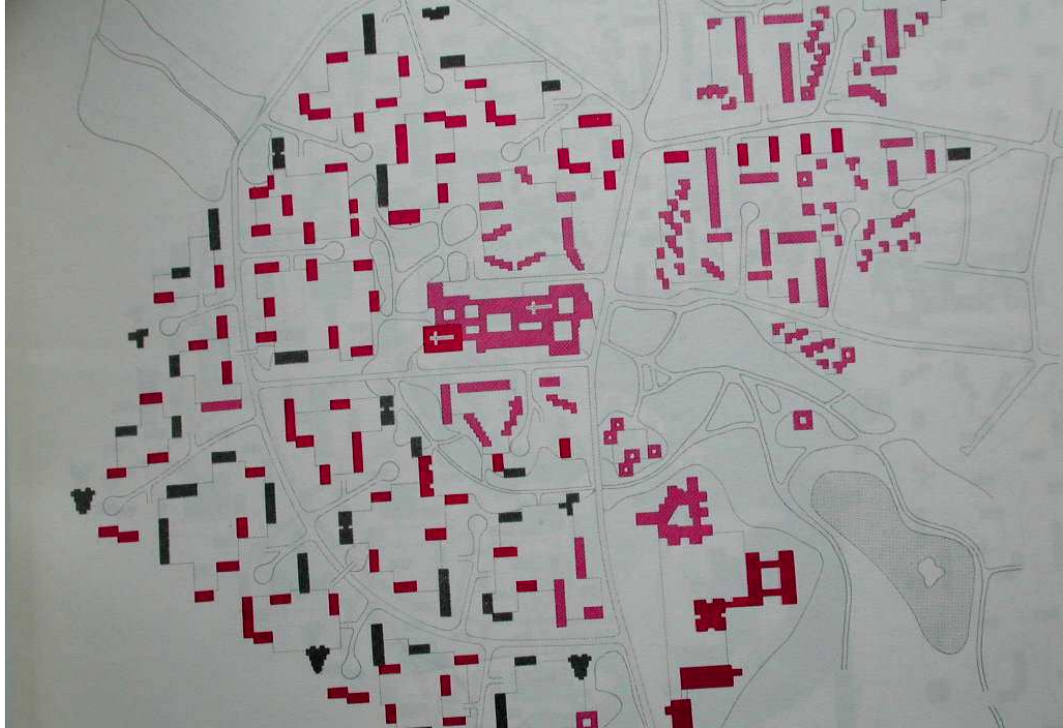
Accesibilidad alta de los espacios interiores

Es el tejido urbano típico de los polígonos residenciales resultado de los principios de la Carta de Atenas.

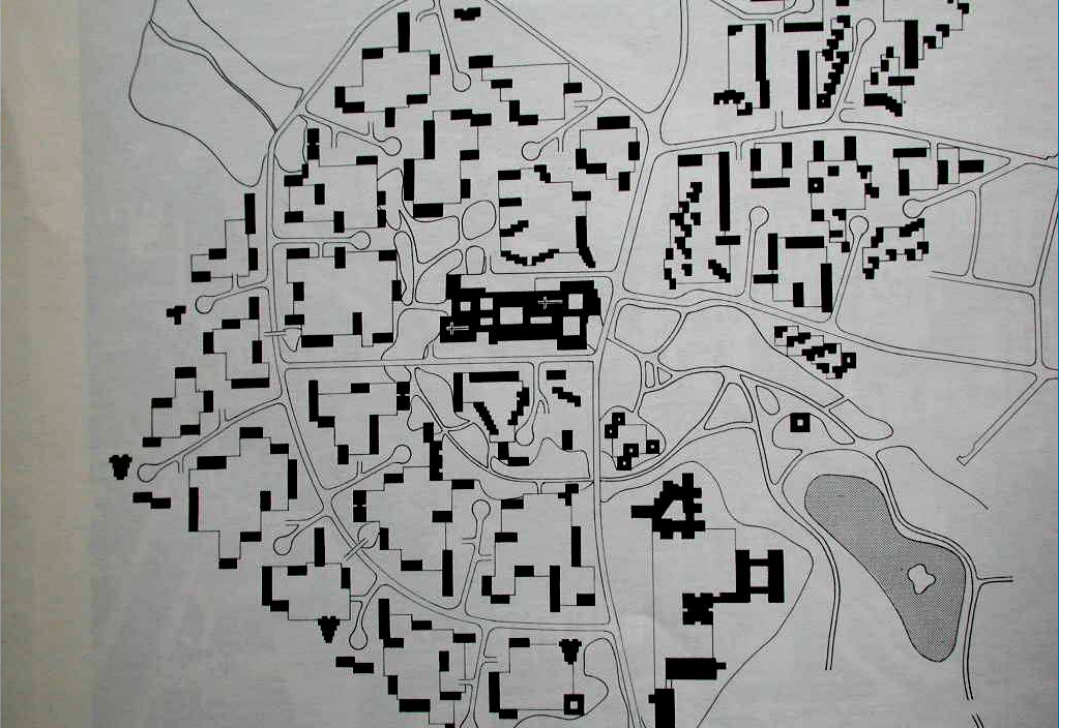
Ejemplo: Northweststadt Francfort (Alemania)



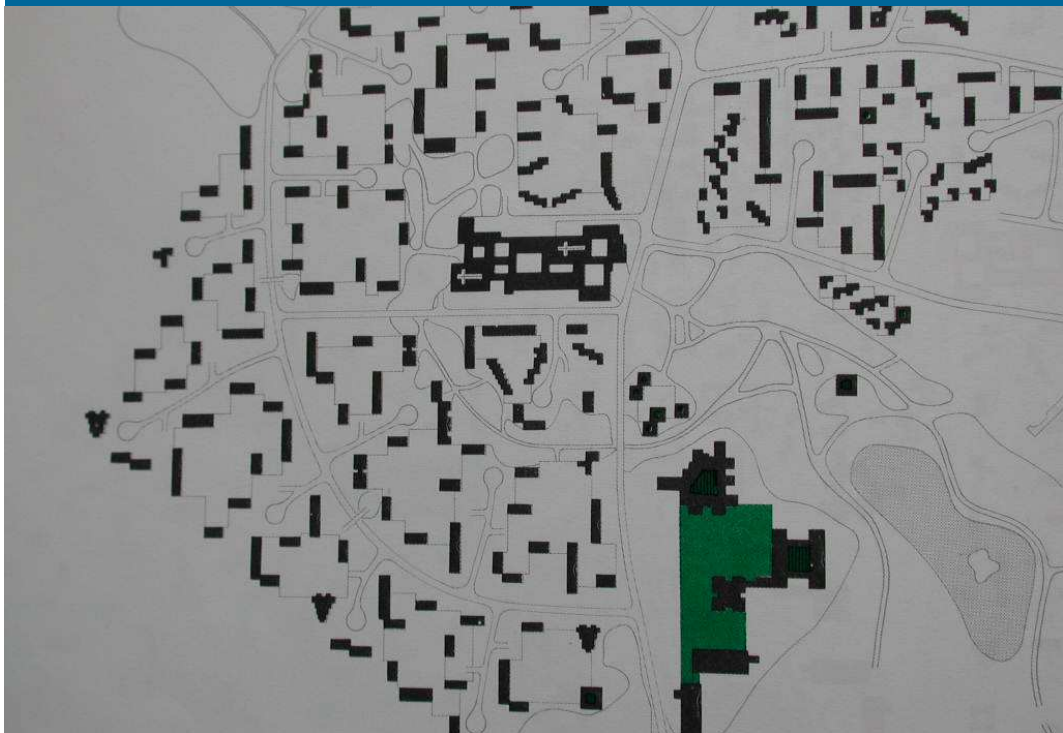




Altura de las edificaciones



Planta general



Penetración en los espacios

Superficie: 57 Ha.

Viviendas: 2.220

Densidad : 39 viv./Ha

Altura media de las edificaciones: 15 m.

Ocupación del suelo: 10 %

Aprovechamiento medio: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Espacio privado: 33 %

No existe parcelación interior





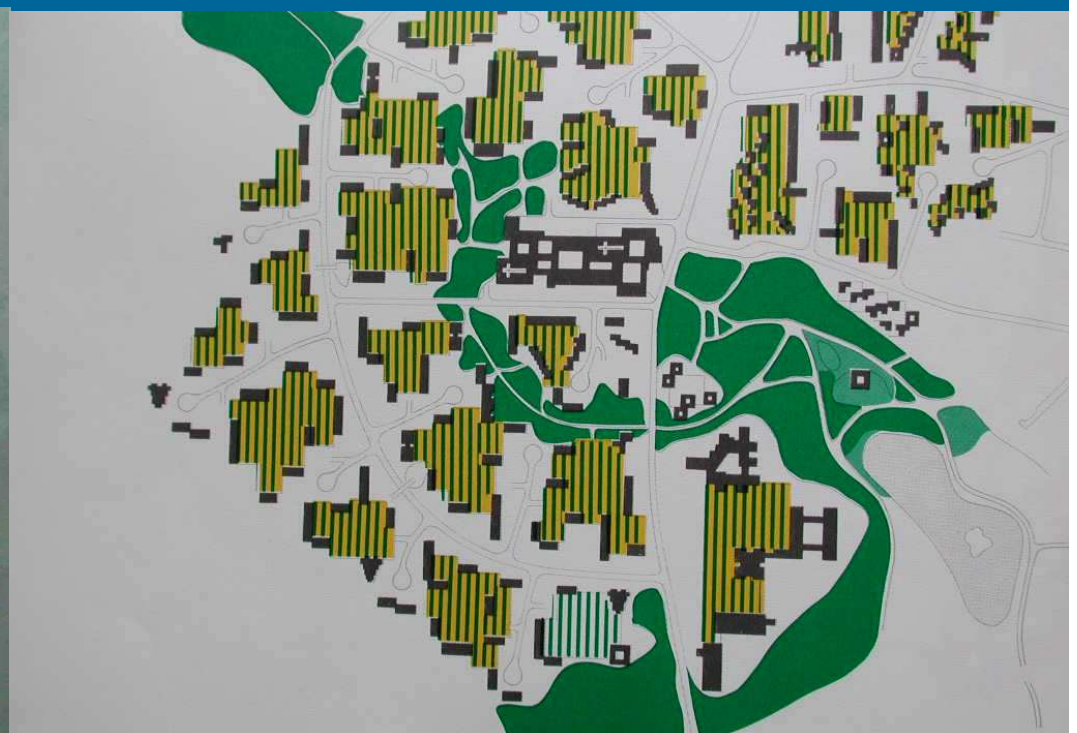
Función de los espacios perceptibles



Circulación de vehículos y peatones



Propiedad privada y parcelación



Acondicionamiento de los espacios perceptibles



# Polígonos de alta densidad y nuevos ensanches

## CARACTERISTICAS

Construcciones relativamente altas

Alta continuidad del espacio edificado

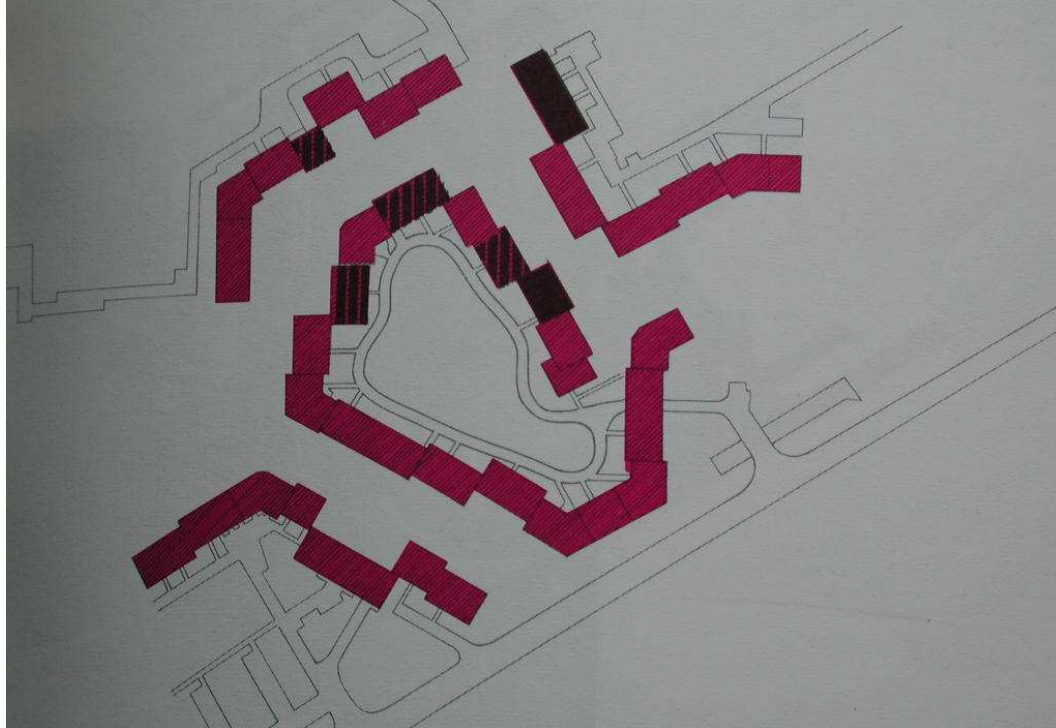
Accesibilidad media de los espacios interiores

Es un tejido urbano típico resultado de los principios de la Carta de Atenas que progresivamente ha ido evolucionando hacia la estructura viaria de la ciudad tradicional.

Ejemplo: ZUP de Les Aulis (Francia)







Altura de las edificaciones



Foto aérea



Penetración en los espacios

Superficie: 4,5 Ha.

Viviendas: 470

Densidad : 105 viv./Ha

Altura media de las edificaciones: 15 m.

Ocupación del suelo: 20 %

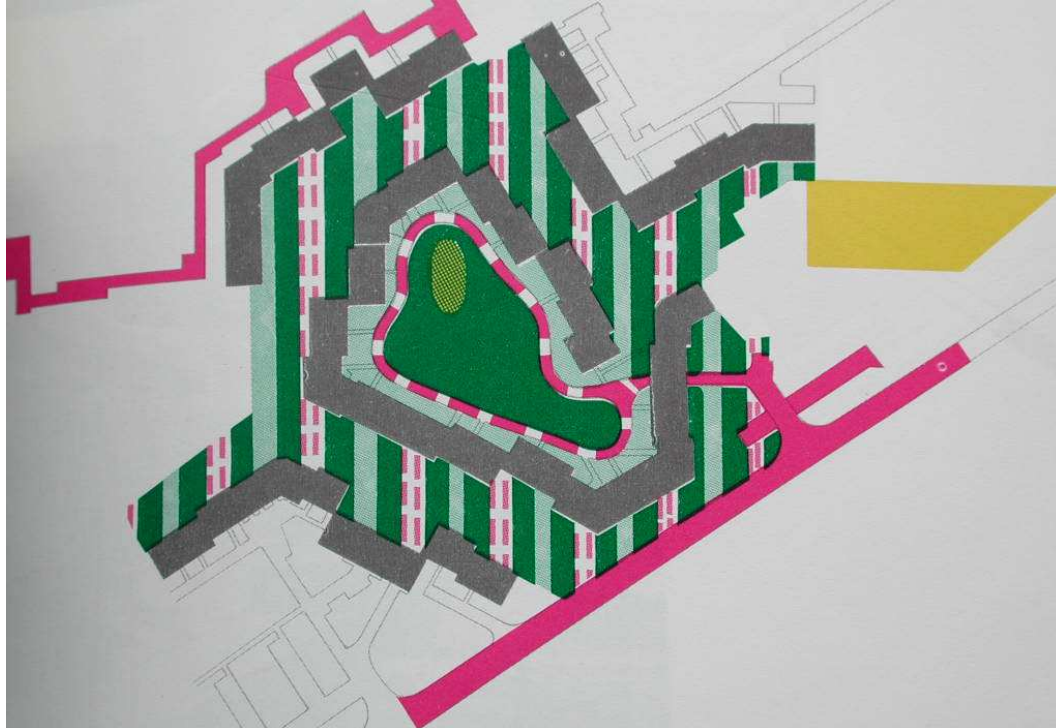
Aprovechamiento medio: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Espacio privado: 75 %

No existe parcelación interior





Función de los espacios perceptibles



Circulación de vehículos y peatones



Propiedad privada y parcelación



Acondicionamiento de los espacios perceptibles



# Ensanches tradicionales

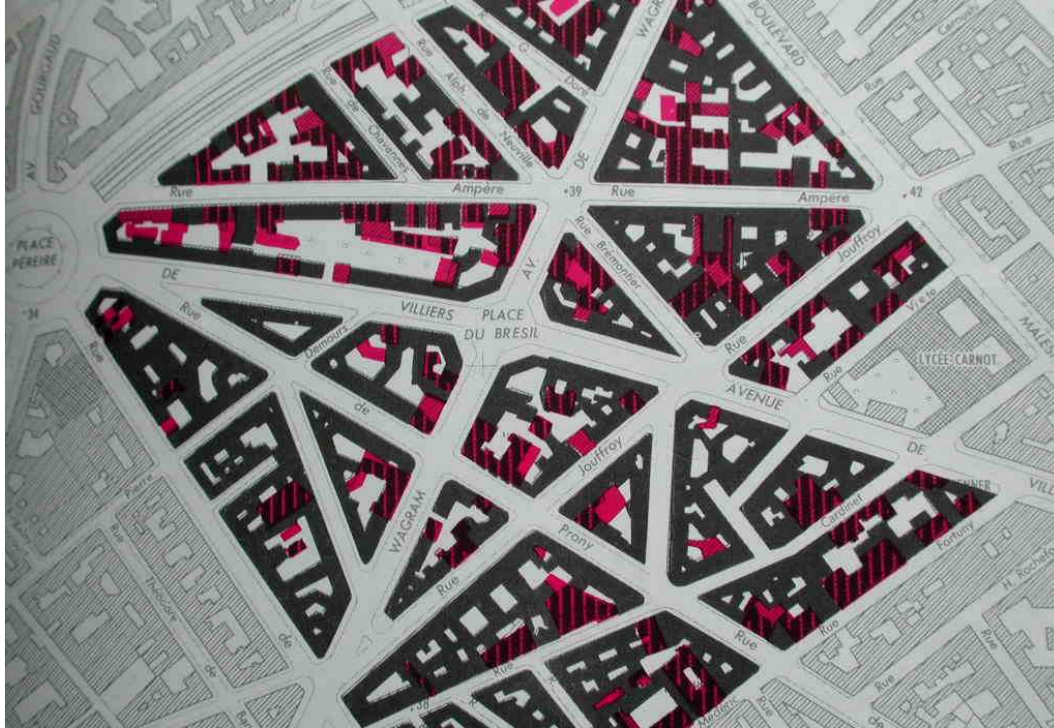
## CARACTERISTICAS

Construcciones relativamente altas

Fuerte continuidad del espacio edificado

Pocos espacios accesibles





Altura de las edificaciones



Foto aérea



Penetración en los espacios

Superficie: 35,8 Ha.

Viviendas: 4.340

Densidad : 121 viv./Ha

Altura media de las edificaciones: 20 a 25 m.

Ocupación del suelo: 45 %

Aprovechamiento medio: 2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 4,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

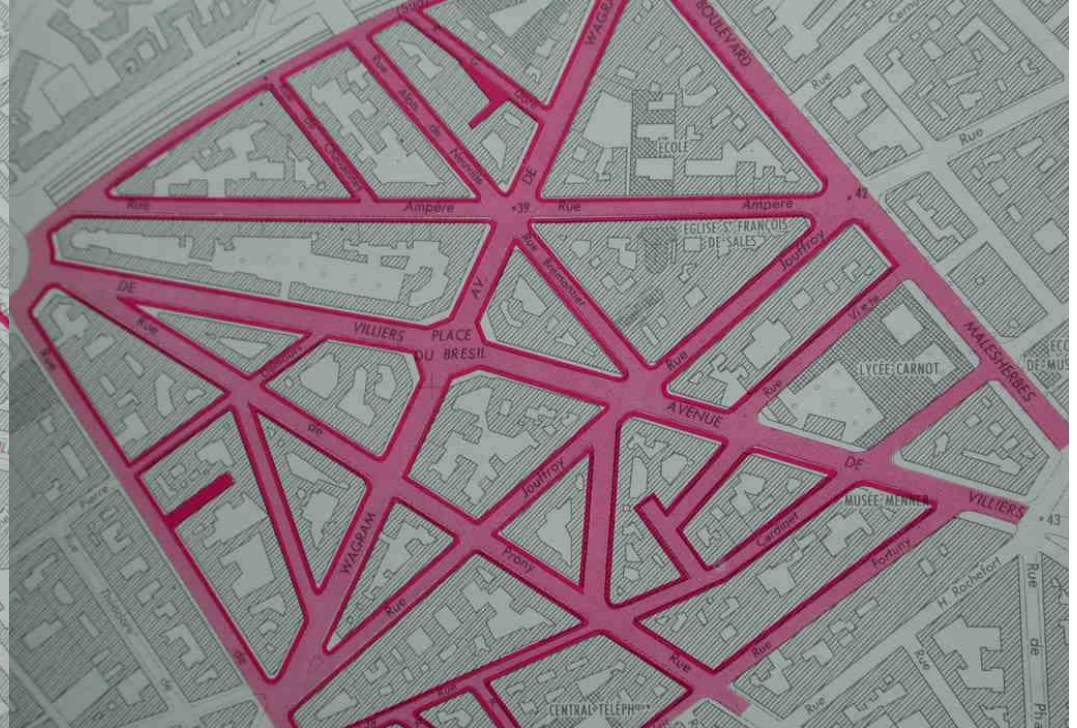
Espacio privado: 65 %

Parcela media: 420 m<sup>2</sup>





Función de los espacios perceptibles



Circulación de vehículos y peatones



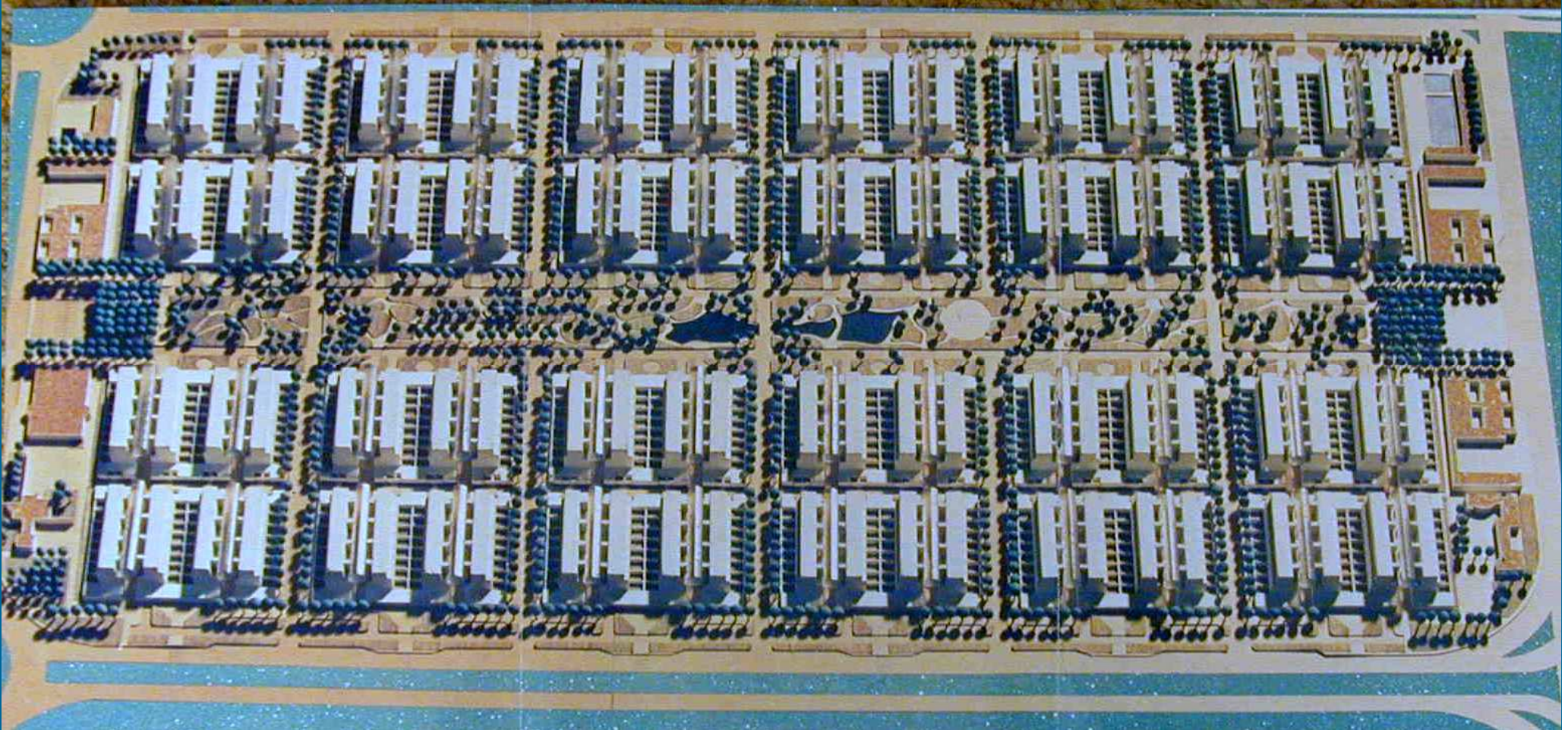
Propiedad privada y parcelación



Acondicionamiento de los espacios perceptibles

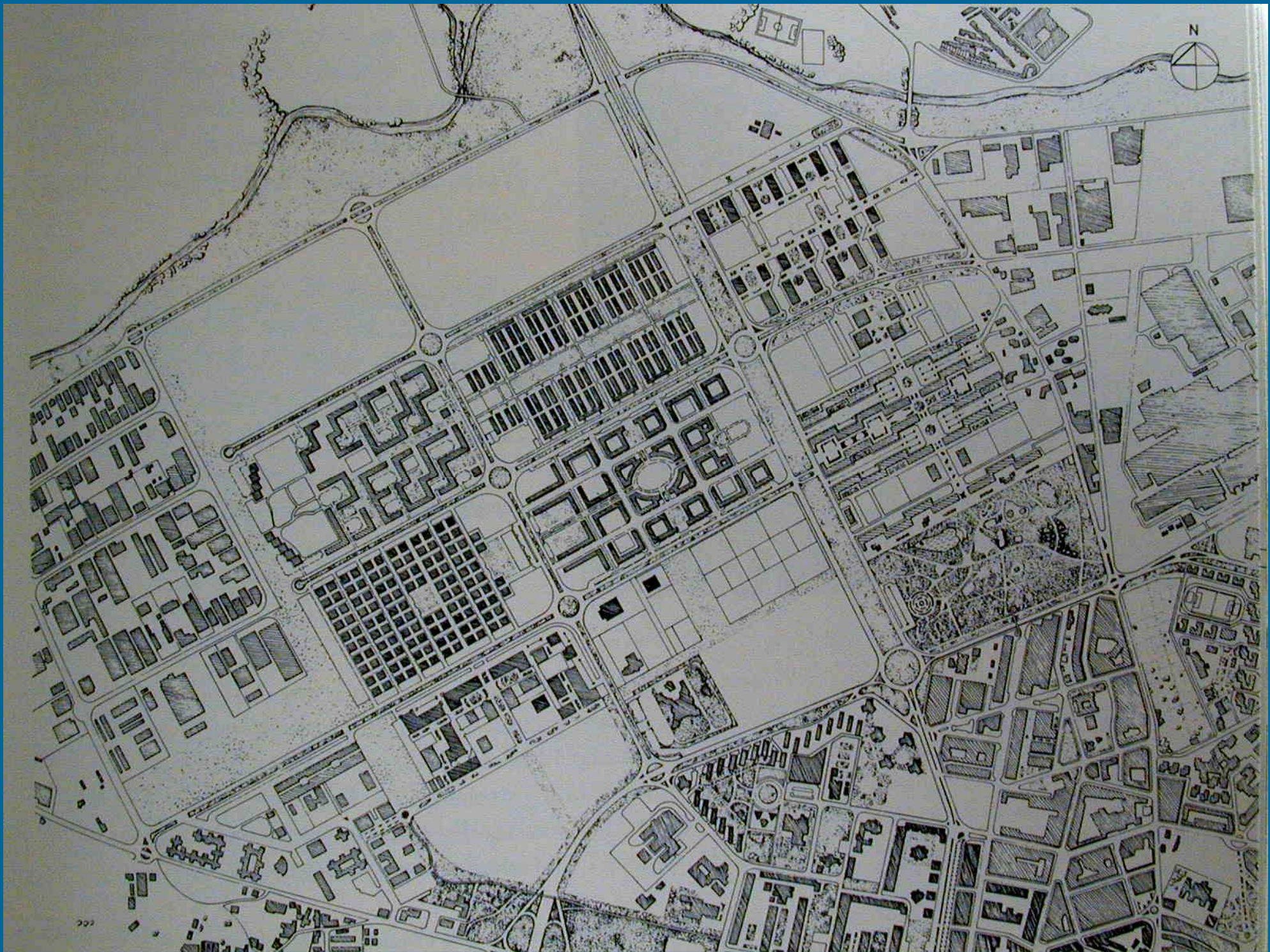


# Una siedlung de los 70: La experiencia fallida de la propuesta de Moneo y Solá Morales para Lakua.



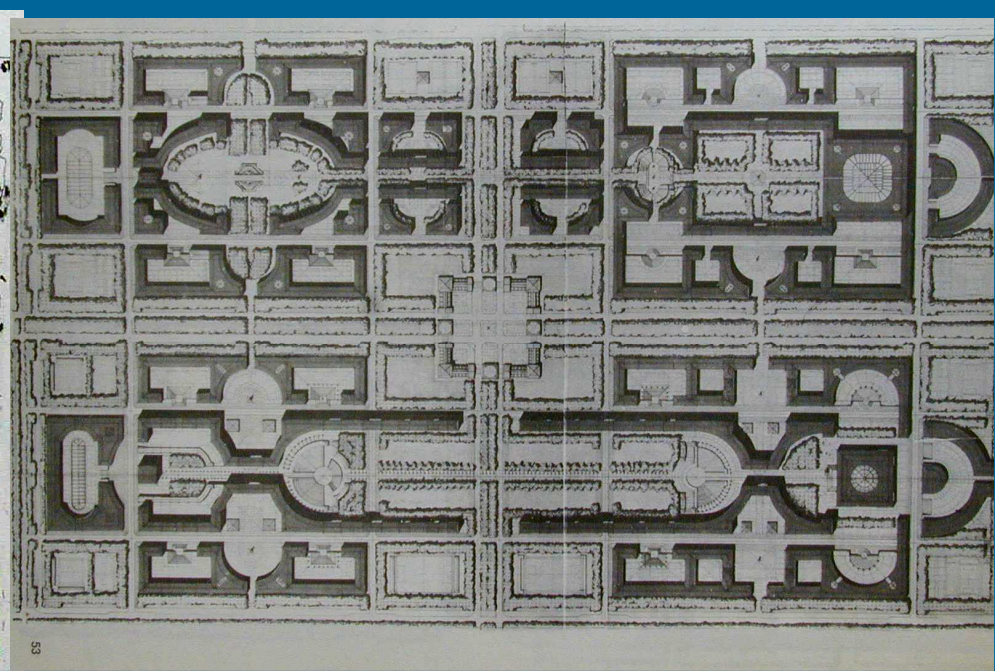
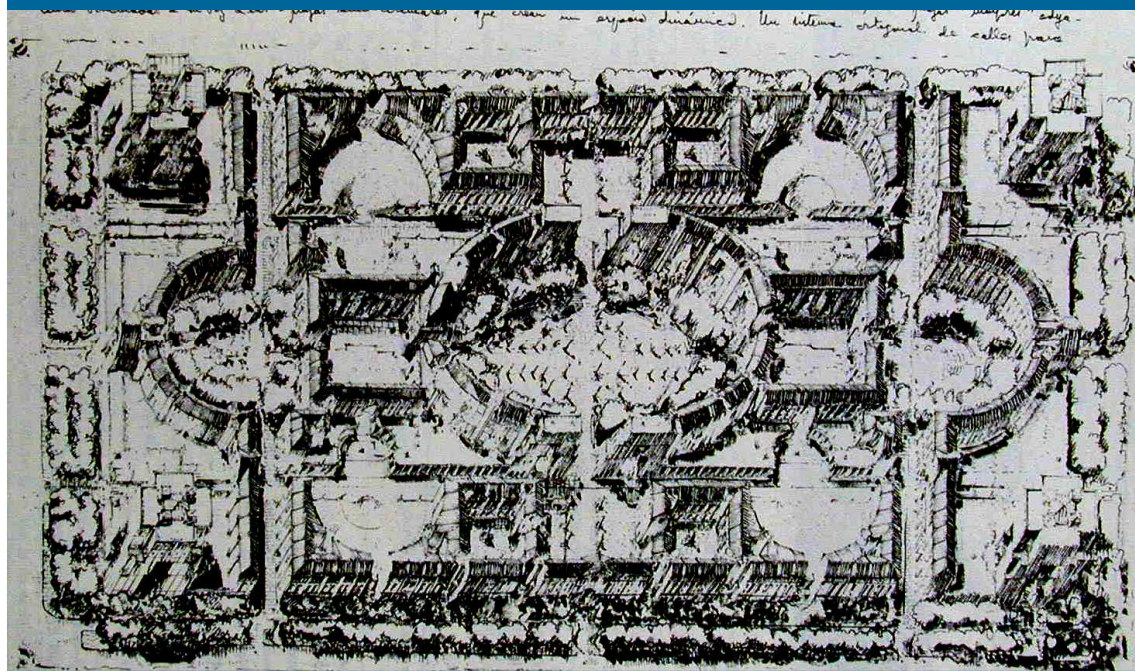
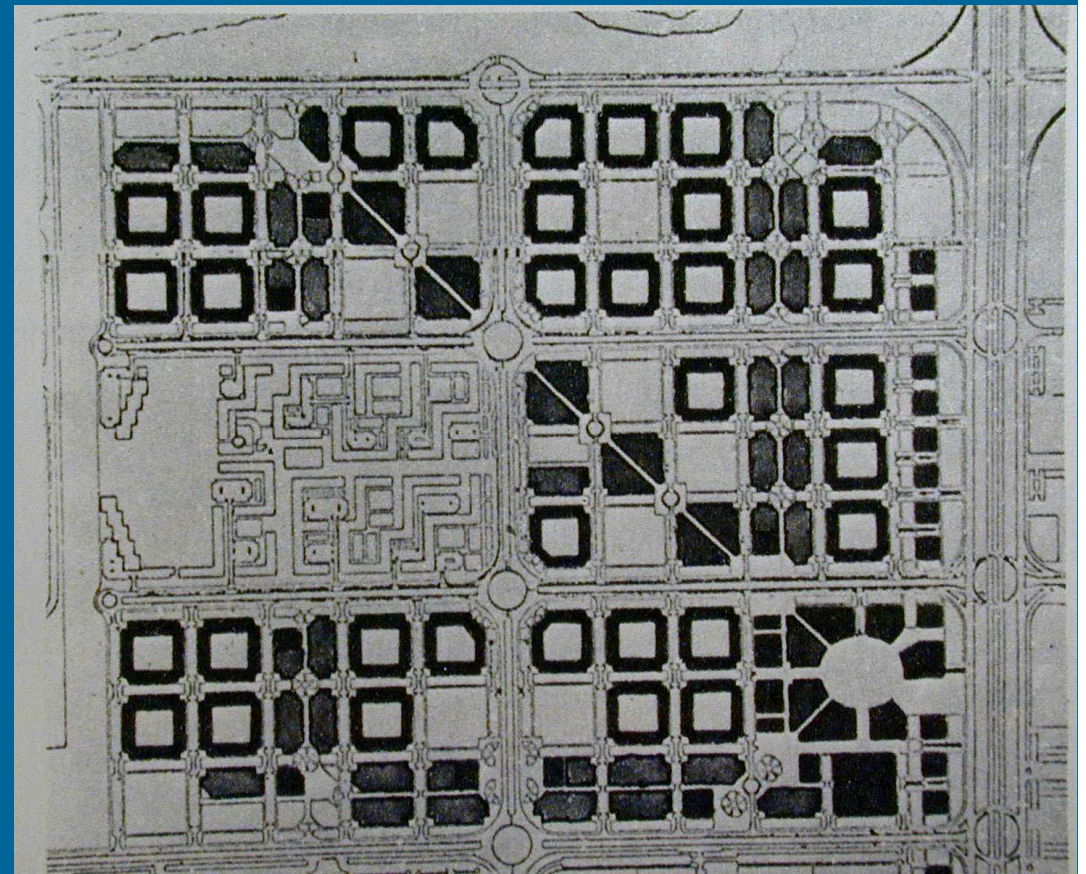
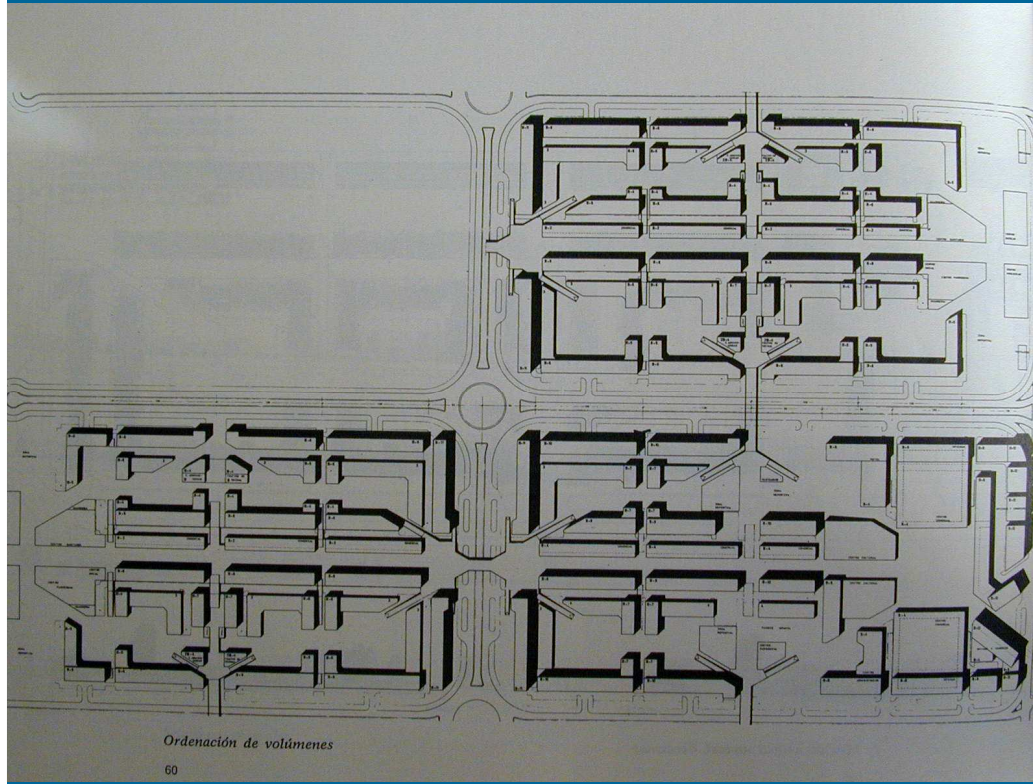


# El mosaico del planeamiento



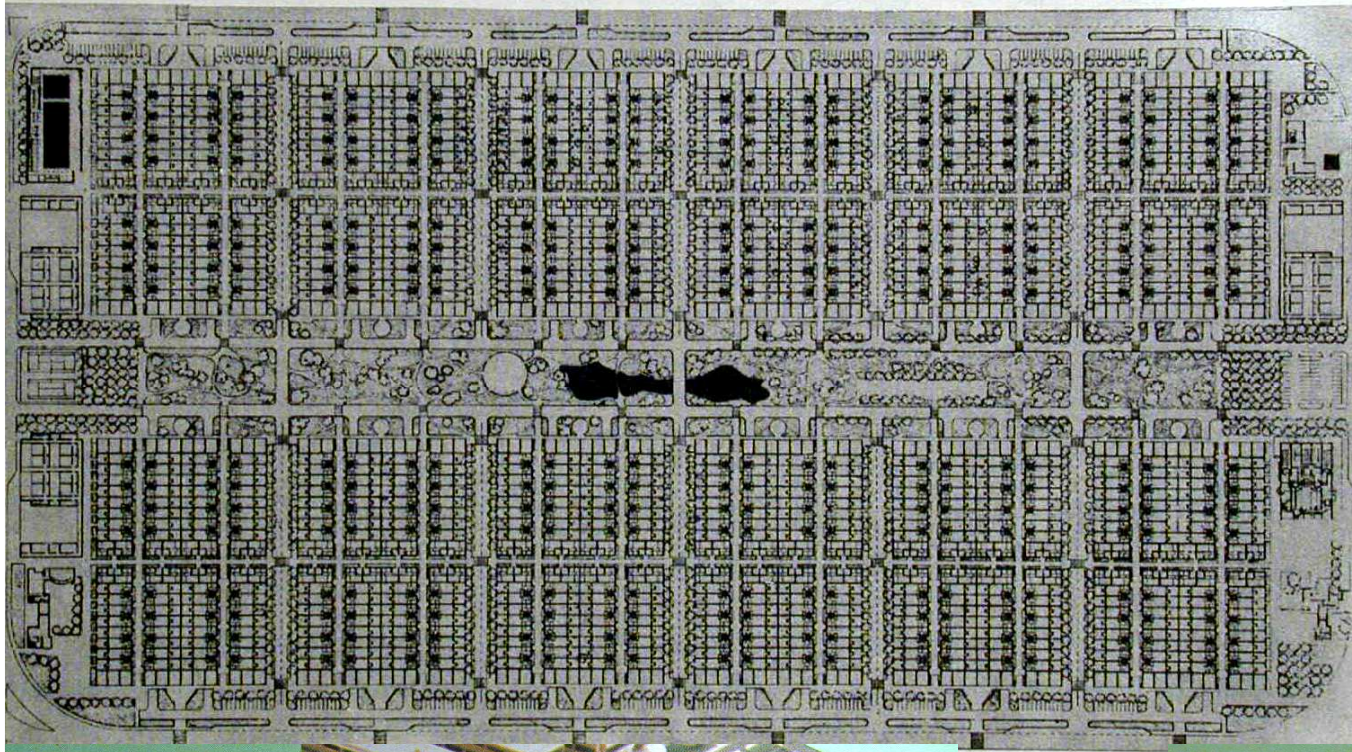


# El concurso de 1976

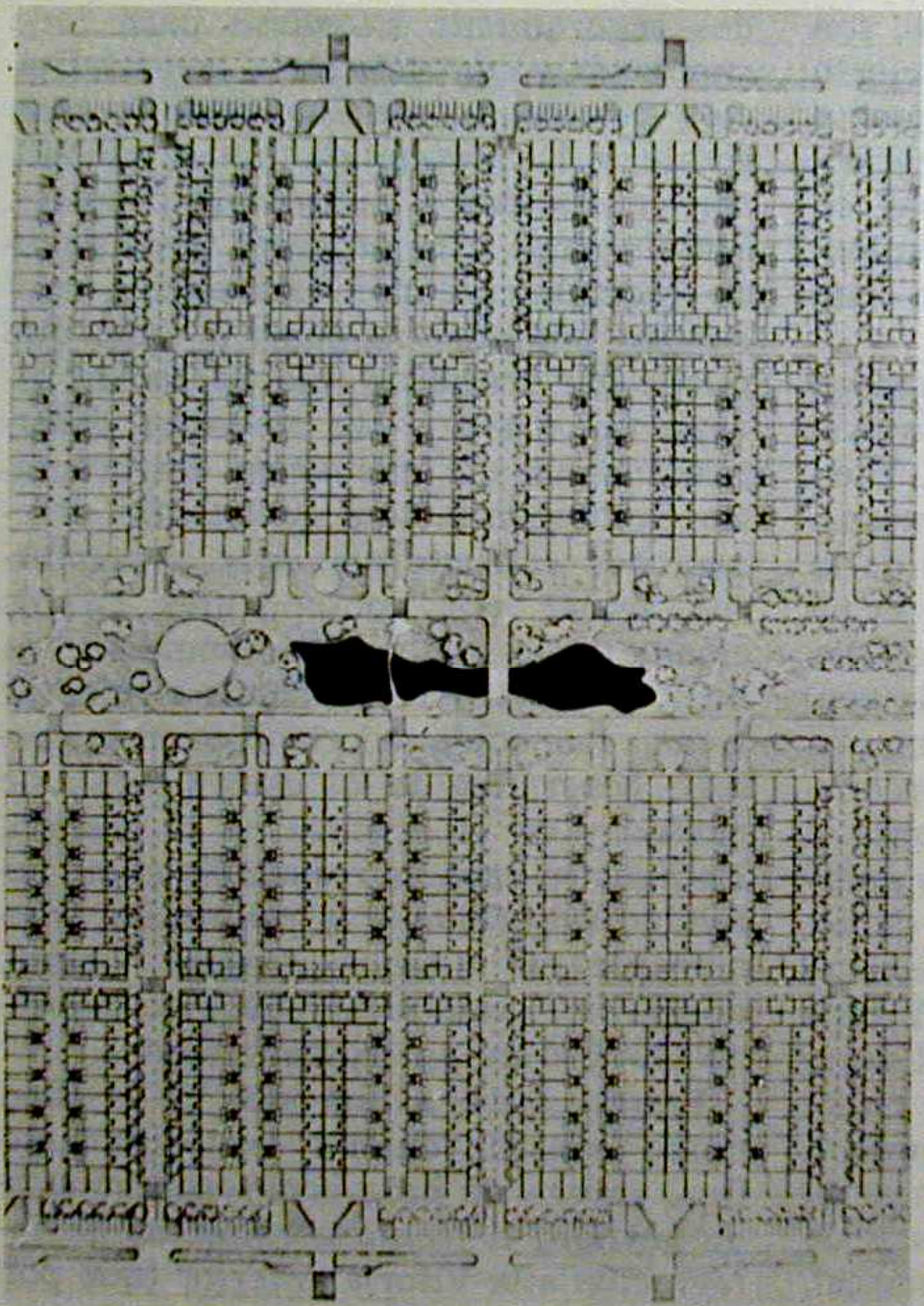
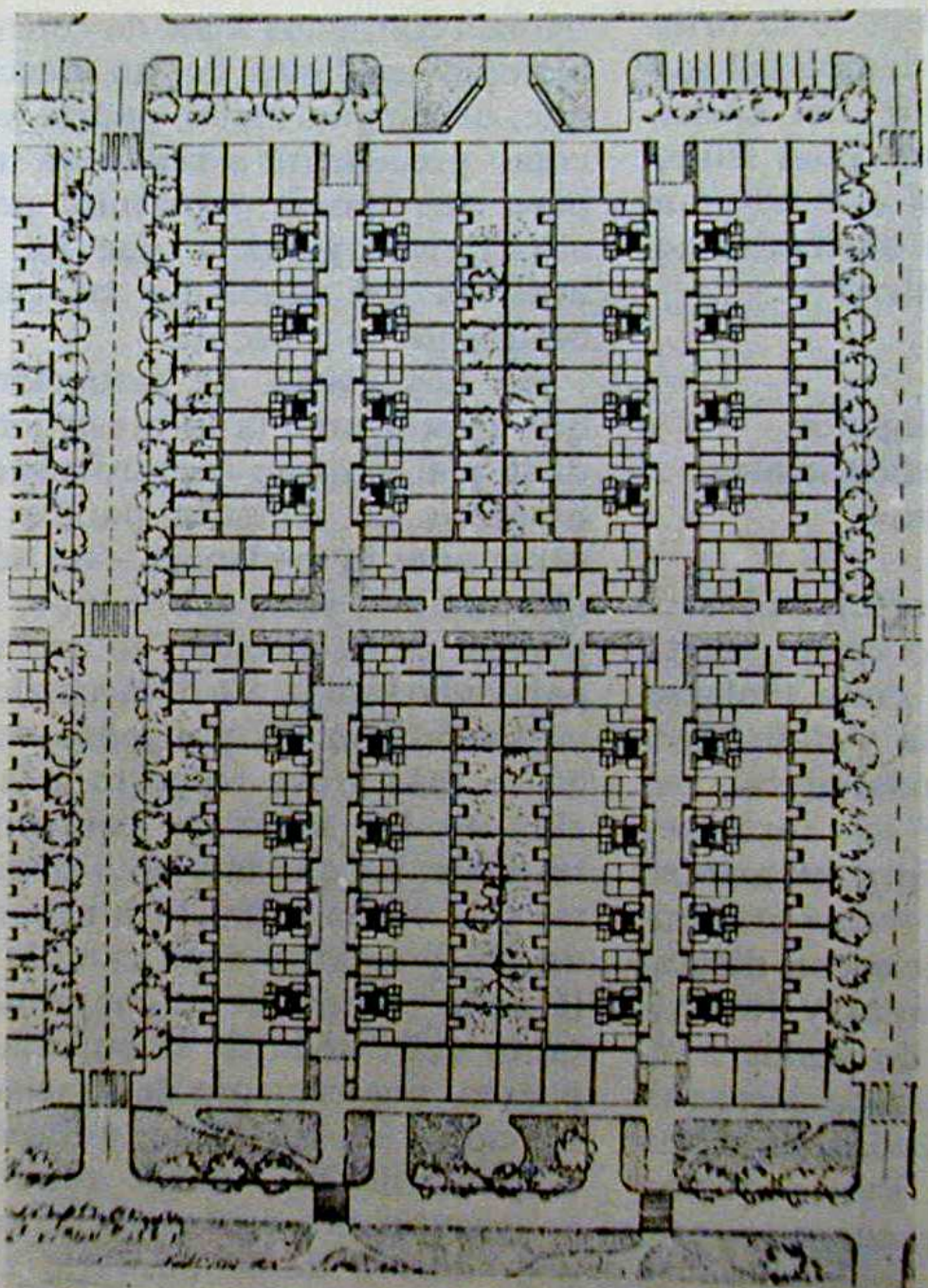




# La siedlung propuesta por Moneo y Solá Morales



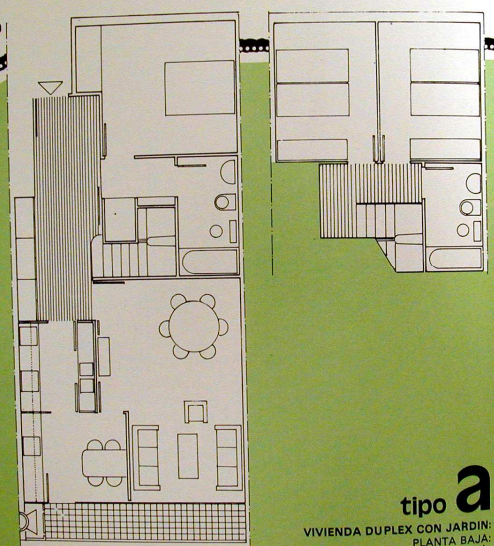
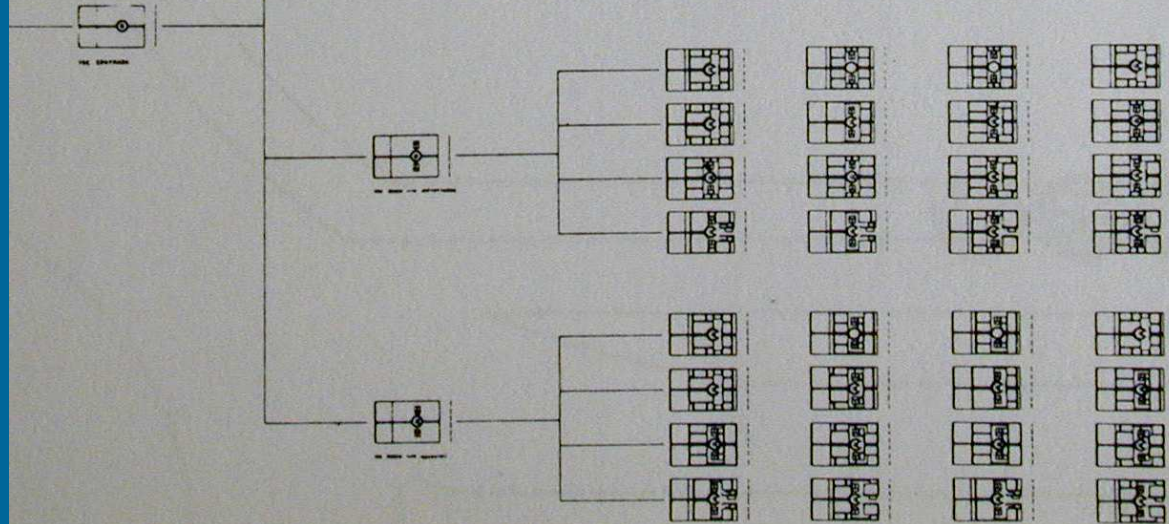
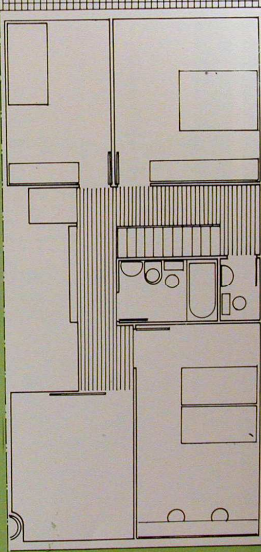
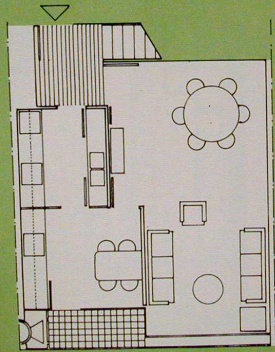






# tipo b

VIVIENDA DUPLEX:  
 PLANTA 1ª:  
 Cocina-oficina, comedor-estar.  
 PLANTA 2ª:  
 Cuatro dormitorios, baño y aseo.  
 SUPERFICIE UTIL APROXIMADA: 90 m²



# tipo a

VIVIENDA DUPLEX CON JARDIN:  
 PLANTA BAJA:

